

ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART.38 L.R.24/2017
RIGENERAZIONE AD USO RESIDENZIALE DEL COMPARTO EX CASERME
Via Giardini - Modena

COMMITTENTE

CESA COSTRUZIONI S.r.l.
Via Quintino Sella n.3
20121 Milano (MI)
C.F. e P.IVA 01982540369

PROGETTISTI E CONSULENTI**COORDINAMENTO DI PROGETTO, PROGETTAZIONE URBANISTICA,
PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA**

aTEAM Progetti Sostenibili
Via Torre 5 - 41121 Modena
email: info@ateamprogetti.com
tel. +39 059 7114689
Arch. Lucia Bursi, Arch. Elena Fiocchi, Mirco Sileo

**CONSULENZA GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA**

Dott. Geol. Valeriano Franchi
Viale Caduti in Guerra 1 - 41121 Modena
email: valerianofranchi@gmail.com
tel. +39 335 6611883

PROGETTO DEL VERDE

Dott. Paolo Filetto
email: paolovincenzo.filetto@gmail.com
tel. 339 5910874

PROGETTAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE E OPERA PUBBLICA

Ingegneri Riuniti
Via G. Pepe, 15 - 41126 Modena
e-mail: info@ingegneririuniti.it
Tel. 059.33.52.08 - Fax 059.33.32.21
OOUU: Dott. Ing. Federico Salardi, Dott.sa Ing. Erica Guasconi
Opere stradali: Dott. Ing. Lorenzo Ferrari, Dott. Ing. Davide Galliani

**CONSULENZA ACUSTICA, QUALITA' DELL'ARIA E MOBILITA'**

Praxis Ambiente Srl
Via Canaletto Centro 476/A - 41121 Modena
email: info@praxisambiente.it
tel. +39 059 454000
Dott. Carlo Odorici - Ing. Roberto Odorici

**CONSULENZA ARCHEOLOGICA**

AR/S Archeosistemi S.C.
Via Nove Martiri 11/A - Reggio Emilia (RE)
email: barbarasassi@archeosistemi.it
tel. +39 0522 532094
Dott.ssa Barbara Sassi



NOME FILE:		ELABORATO DA:	APPROVATO DA:	OGGETTO:
GIA_AO_CU_01		LB	FB	Accordo Operativo ai sensi dell'art.38 L.R.24/2017 Rigenerazione ad uso residenziale del comparto Ex Caserme di Via Giardini
CARTELLA:		PROTOCOLLO:		TITOLO ELABORATO:
t:\work originale\archivio generale\148 zendo\2_via giardini\4 progetto\01_editabili\03_dwg\gia_impaginazione\cartigli		148		Schema di convenzione urbanistica
REV.	DATA	NOTE		
COLLABORATORI				
SCALA:		DATA:		
-		03/05/2024		

Schema di Convenzione Urbanistica
per la realizzazione di opere di urbanizzazione
a scomputo oneri

Schema di Convenzione Urbanistica
per la trasformazione urbanistico-edilizia
dell'area denominata " _____ "
Modena , Via _____
identificata catastalmente al foglio _____ mappali: _____

L'anno _____ il giorno _____ il mese _____, avanti a me -----
----- sono comparsi i signori :

_____ che qui interviene in nome e per conto del **Comune di Modena**, denominato di seguito
Comune, come da deliberazione _____, per brevità di seguito denominato "**Comune**";

E

_____, in qualità di legale rappresentante della Società _____, partita IVA _____
proprietario di aree situate nel Comune, comprese nell'area di intervento denominata " _____",
identificate catastalmente al foglio _____, mappali: _____, per brevità di seguito denominato
"**Proponente**" o "**Soggetto attuatore**";

P R E M E S S O

1. che l'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna ha approvato la Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", che ha abrogato e sostituito sia la legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 sia la legge regionale 3 luglio 1998 n. 19, e ha previsto all'art. 3, comma 1, l'obbligo per i Comuni di procedere all'adeguamento della pianificazione urbanistica vigente, ai principi fondamentali ivi previsti, entro termini perentori per l'avvio del relativo processo e per la sua conclusione;
2. che il Comune di Modena ha avviato l'elaborazione della variante generale diretta al rinnovo complessivo degli strumenti di pianificazione e all'approvazione del PUG e che con deliberazione del Consiglio Comunale n.46/2023 ha approvato il nuovo il Piano Urbanistico Generale (PUG), ai sensi dell'art. 46, comma 1 della LR 24/2017, precedentemente adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 78 del 22/12/2022 e assunto con deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del

29/12/2021;

DATO ATTO:

3. che in data _____ il soggetto attuatore ha presentato l'ACCORDO OPERATIVO ai sensi dell'articolo 38 della LR24/2017 n. _____ del _____ acquisito agli atti del Settore al prot.n. _____ / _____ per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area denominata "CESA VIA GIARDINI" e identificata catastalmente al foglio 198 mappali 306, 307, 308, 309, 312;
4. che la proposta progettuale prevede la realizzazione di n. 36 alloggi (per una superficie utile (SU) di mq. 3.900 ed una superficie totale (ST) pari a mq. 9.124 a calcolata secondo le definizioni del nuovo PUG - altezza massima 4p +pt)
5. la cessione delle aree per le DOTAZIONI TERRITORIALI (Art.4.3 delle DU1 del PUG) così articolate: infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (P1) pari a mq. 992,4; attrezzature e spazi collettivi e altre dotazioni pari a mq. 5.824,1; (TOT 6.816,5 mq) previa demolizione degli attuali fabbricati (ex caserma) dismessi e in totale stato di degrado
6. la progettazione e realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento strettamente funzionali all'attuazione del comparto (U1) a scomputo totale/parziale degli oneri di urbanizzazione primaria;
7. la progettazione e realizzazione della infrastruttura viaria esterna al comparto e non strettamente funzionale all'intervento (in seguito denominata anche solo "infrastruttura stradale e rotatorie fuori comparto" o "opera pubblica") a totale cura e spese del soggetto attuatore;
8. che la suddetta area di intervento è disciplinata dal Piano Urbanistico Generale (PUG) come segue:
Tessuto CQ2 – di buona o discreta qualità insediativa e Città da rigenerare – edifici/complessi dismessi o sottoutilizzati, per la parte dell'area oggetto di intervento residenziale e come Tessuto TR1 – rurale periurbano relativamente all'area sede della nuova infrastruttura stradale

VISTO E RICHIAMATO:

.....

CONSIDERATO :

9. che nella sopraesposta proposta progettuale si prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria **di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria;**
10. che ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150/1942 il soggetto attuatore deve cedere gratuitamente all'amministrazione comunale le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e, una volta realizzate anche le opere, che verranno prese in carico dall'amministrazione comunale;
11. che con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____ è stata autorizzata la stipula dell'Accordo Operativo, stipulato successivamente in data _____ a ministero Notaio _____ Rep. _____ / _____, regolarmente registrato e trascritto;
12. che l'avviso di avvenuta stipula è stato pubblicato sul BURERT n. _____ del _____ e copia integrale dell'accordo dalla medesima data è stata pubblicata sul sito istituzionale dell'amministrazione comunale nella sezione "amministrazione trasparente-pianificazione e governo del territorio;

VALUTATO:

13. che con il presente atto, si procede a formalizzare, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 14.8.1942, dell'art. 28bis del DPR 380/2001, dell'art. 19bis della LR 15/2013, della LR24/2017, del Regolamento Edilizio (RE) e della Norme di PUG, le obbligazioni da assumersi da parte dei proprietari per l'attuazione dell'area in questione, per il quale si fa espresso richiamo ai relativi elaborati costitutivi del sopracitato progetto;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

CAPO I

ART. 1

DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE

1. Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione urbanistica.

2. Il **soggetto attuatore** assume gli oneri e gli obblighi che seguono, fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti dirigenziali e/o certificativi.
3. In caso di **alienazione parziale** delle aree oggetto della convenzione urbanistica, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore si trasferiscono anche agli aventi causa, salvo diverse ed espresse clausole (**alienazione frazionata**) contenute nella presente convenzione e, in particolare, l'art. 2, comma 1, del Capo II. Il soggetto attuatore rimane tuttavia obbligato in solido con i successori ed aventi causa, per tutto quanto specificato nei patti della presente convenzione urbanistica.
4. Solo qualora il soggetto attuatore proceda all'alienazione **unitaria e globale**¹ delle aree oggetto della presente convenzione urbanistica, gli obblighi da esso assunti si trasferiscono agli aventi causa, senza il permanere della responsabilità solidale.
5. Il soggetto attuatore potrà procedere **all'alienazione unitaria e globale** delle aree, oggetto della presente convenzione urbanistica, solo su espressa autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione Comunale in accoglimento di apposita istanza del soggetto attuatore, correlata della relazione economico-finanziaria (ex art. 38 co.3, lettera c) della LR24/201) e successivamente all'acquisizione dell'informativa antimafia non interdittiva ex art. 84, comma 3 e art. 91 del D.Lgs 159/2011.
6. Per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, l'amministrazione comunale, deve richiedere prima della stipula della presente convenzione urbanistica l'informativa antimafia non interdittiva ex art. 91 del D.Lgs 159/2011, relativa al soggetto attuatore, proponente la trasformazione dell'area.

(OPERE sotto la soglia di rilevanza comunitaria)

ART. 2

OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLA REALIZZAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI E ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (a scomputo oneri con valore delle opere sotto la soglia di rilevanza comunitaria)

1. Ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 14.8.1942, della legge Regionale n. 24/2017, dell'art. 28 bis del DPR 380/2001, dell'art. 19 bis della LR 15/2013, in quanto cumulativamente il costo delle opere di urbanizzazione primaria e il costo delle opere di urbanizzazione secondaria è inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria, **il soggetto attuatore si obbliga:**

¹Vendita dell'intera area oggetto di trasformazione urbanistico-edilizia

A) a cedere gratuitamente al Comune, all'atto della stipula della presente convenzione, tutte le aree necessarie per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e delle attrezzature e spazi collettivi.

Tali aree sono indicate nell'allegata planimetria (**ALLEGATO __ "Aree oggetto di Cessione"** -Aree di U1 + U2 da Cedere);

B) a realizzare direttamente, se in possesso dei requisiti di qualificazione ad eseguire lavori pubblici, oppure a far realizzare tramite propria impresa esecutrice in possesso dei suddetti requisiti, come consentito dall'art. 16, comma 2 bis, DPR n. 380/2001 e dal nuovo Codice dei Contratti Pubblici, entrato in vigore al 01 luglio 2023, con particolare riferimento all'art. 13, c.7 - Allegato I.12. art.5 del D.lgs 36/2023, tutte le **infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (opere di urbanizzazione primaria-U1)** in quanto opere strettamente funzionali all'attuazione dell'area oggetto di intervento, a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria, trattandosi di opere di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria, come emerge dalla relazione illustrativa (**ALLEGATO ____ "Quadro economico"**) e una volta realizzate a cederle gratuitamente all'Amministrazione Comunale;

C) a far realizzare, da impresa selezionata mediante procedura negoziata, e dal nuovo Codice dei Contratti Pubblici, entrato in vigore al 01 luglio 2023, con particolare riferimento all'art. 13, c.7 - Allegato I.12. art.4 e art. 50 del D.lgs 36/2023 e comunque nel rispetto della normativa vigente in materia di opere pubbliche, **le attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria-U2)** a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione secondaria, trattandosi di opere di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria, come emerge dalla relazione illustrativa (**ALLEGATO ____ "Quadro economico"**) e una volta realizzate a cederle gratuitamente all'Amministrazione Comunale; Il soggetto attuatore, assume la qualifica di Stazione Appaltante. In alternativa alla procedura negoziata è sempre possibile affidare i lavori mediante procedura aperta o ristretta.

1. Costituiscono infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1):

(descrizione delle opere....)

- a) strade residenziali, piazze, piste pedonali e ciclabili;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione,
- g) spazi di verde attrezzato;
- h) impianti cimiteriali;

2. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi (U2):

- a) asili nidi e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) strutture complesse per l'istruzione superiore dell'obbligo;
- d) mercati di quartiere,
- e) chiese e altri edificio per i servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere,
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere;

3. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui sopra, sono indicate nell'allegata planimetria **(ALLEGATO _____)** e meglio definite nel relativo progetto definitivo/esecutivo di cui al _____.
4. Le opere di cui sopra, purché strettamente funzionali all'intervento, possono essere realizzate anche esternamente al perimetro dell'area di intervento e poste su aree di proprietà comunale. Tali aree se di proprietà comunale verranno messe a disposizione del soggetto attuatore, tramite verbale di consegna del Servizio Patrimonio.
5. Il soggetto attuatore realizzerà le opere di cui sopra sotto la sua personale e completa responsabilità, tramite il proprio appaltatore.
6. La manutenzione e la conservazione delle aree, ancorché di proprietà comunale, resta a carico del soggetto attuatore fino all'approvazione del collaudo e della presa in consegna delle opere da parte del Comune.
7. Il soggetto attuatore si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsivoglia responsabilità per danni a terzi e a tal fine dovrà stipulare apposite polizze assicurative.
8. Le opere di che trattasi saranno realizzate sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale (UTC) e di HERA s.p.a.
9. E' facoltà del Comune contribuire alla realizzazione degli allacciamenti di cui sopra ove tali opere, oltre che servire l'area di intervento (comparto), possano rivestire carattere di più generale utilità, rendendo possibile l'allacciamento al servizio di altri interventi edificatori, pubblici o privati, preesistenti o di progetto;

10. Il soggetto attuatore è altresì obbligato:

- A) ripristinare, al termine del programma edilizio, le infrastrutture per l'urbanizzazione esistenti ed eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;
- B) predisporre, contestualmente alla realizzazione delle altre infrastrutture per l'urbanizzazione, le canalizzazioni relative alle reti e sottoservizi, quando le stesse siano previste su aree da cedere o in proprietà al Comune;
- C) riconoscere al Comune la facoltà di consentire l'allacciamento alle infrastrutture per l'urbanizzazione ed alle reti da realizzare nell'ambito della presente convenzione anche a finitimi interventi edificatori. Ciò per esigenze di esercizio e di funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in consegna dal Comune o da HERA s.p.a.

ART. 3

MODALITÀ E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO, E DELLE ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui alla presente convenzione urbanistica sono indipendenti dal programma triennale delle opere pubbliche e dovranno essere realizzate a scomputo degli oneri e secondo le modalità e tempi di attuazione previsti dallo strumento attuativo e dalla presente convenzione urbanistica;
2. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di cui all'oggetto risultano definite nel progetto definitivo/esecutivo. Tale progetto è concordato e vistato da HERA s.p.a. sia per quanto riguarda gli impianti a rete e gli scarichi fognari, nonché con eventuali altri Enti interessati.
3. Il progetto contiene un elaborato con la rappresentazione delle aree destinate a verde e un'adeguata relazione esplicativa; inoltre è stato redatto uno specifico programma di manutenzione di tali aree, concordato con il Settore Ambiente.
4. Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione richieste in corso d'opera dal Comune attraverso l'UTC per motivi di ordine generale, o per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione qualora l'eventuale onere aggiuntivo, a carico del soggetto attuatore, risulterà non superiore al 15% del costo necessario alla realizzazione delle opere, come da progetto approvato.

5. Il soggetto attuatore si impegna, pertanto, a soddisfare eventuali richieste del Comune in questo senso:
 - Nel caso in cui le modifiche comportino un onere inferiore o pari al 5%, si impegna a soddisfare le richieste del Comune, senza ulteriore scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria (U1 ed **eventuali U2**);
 - Nel caso in cui le modifiche comportino un onere superiore al 5% e comunque fino al 15%, si impegna a soddisfare le richieste del Comune, dietro riconoscimento di un ulteriore scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e se carenti, anche secondaria (U1 e U2).
6. Per quanto attiene le varianti in corso d'opera esse devono essere sempre preventivamente quantificate, concordate e autorizzate dal Comune e assoggettate, qualora configurino una fattispecie di variazione rilevante dal punto di vista edilizio-urbanistico, a permesso di costruire o SCIA di variante. Sono fatte salve le fattispecie di cui all'art. 22, comma 3, della LR 15/2013.
7. La realizzazione di tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e delle attrezzature e spazi collettivi dovrà essere correlata all'attuazione del programma edilizio, nel rispetto del cronoprogramma allegato al progetto (**ALLEGATO _____ cronoprogramma**)
8. A seguito dell'ultimazione di ogni singolo stralcio attuativo (sub-comparto) se previsto o comunque a seguito di ultimazione di ogni singolo lotto, dovrà essere eseguito il rilievo dei confini tra le aree pubbliche di urbanizzazione e i lotti privati per l'edificazione; eventuali rettifiche ai frazionamenti e ai conseguenti atti di cessione con i quali è stata trasferita la proprietà al Comune delle aree pubbliche, saranno a totale carico dei soggetti attuatori.
9. Prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere di cui sopra, il Comune dovrà nominare uno o più tecnici collaudatori, con oneri a carico dei soggetti attuatori. I soggetti attuatori dovranno fornire, pertanto all'Ufficio tecnico comunale (UTC) una lista di tre nominativi idonei all'incarico di collaudatore e, tra questi, il Comune nominerà il collaudatore/i; Il collaudatore, dovrà dichiarare altresì l'inesistenza di cause di incompatibilità e la sua nomina dovrà essere conforme al Codice dei contratti pubblici.
10. Ferma restando la discrezionalità dell'organo di collaudo nell'approfondimento degli accertamenti, il collaudatore in corso d'opera dovrà fissare in ogni caso le visite di collaudo durante la fase delle lavorazioni degli scavi, delle fondazioni ed in generale delle lavorazioni non ispezionabili in sede di collaudo finale, o la cui verifica risulti complessa successivamente all'esecuzione. Di ogni visita di collaudo dovrà redigersi processo verbale a norma di legge o report riepilogativo.
11. Il soggetto attuatore dovrà altresì nominare, sempre prima dell'inizio dei lavori, con oneri a suo carico, e comunicandolo al Comune: il Direttore dei Lavori, da individuare tra i soggetti abilitati, il

Responsabile dei lavori e il Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione dei lavori, ai sensi della normativa vigente.

12. Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare, sull'apposita modulistica, la data di inizio lavori, concordando altresì, con l'UTC, Ufficio urbanizzazioni, le modalità di comunicazione delle date di inizio delle singole principali lavorazioni, che devono pervenire in tempo utile affinché possano predisporre i necessari controlli. Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, infatti, il Comune eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere.
13. Dovrà altresì essere installato, all'atto dell'inizio lavori e mantenuto in perfetta efficienza per tutta la loro durata, un cartello di cantiere con le caratteristiche di cui al Regolamento edilizio e rispettando la normativa vigente in materia.
14. Il soggetto attuatore si assume ogni responsabilità in ordine a danni di qualsiasi natura, diretti ed indiretti, causati a terzi, anche dipendenti o incaricati del Comune, o a cose, da propri dipendenti o da propri mezzi ed attrezzature o cause di forza maggiore durante tutta l'esecuzione dei lavori di tutte le opere di urbanizzazione e fino al collaudo e presa in consegna delle opere. All'uopo dovrà stipulare apposite polizze assicurative che tengano completamente indenne il Comune, così come stabilito dal codice degli appalti- D.Lgs. n. 36/2023 e relativo regolamento di esecuzione ed attuazione attualmente in vigore. E' inoltre tenuto al rispetto di tutte le normative vigenti in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, nonché ad ogni altra prescrizione in materia di sicurezza contro gli incendi e di sicurezza nei cantieri per tutta la durata delle opere. In particolare dovranno essere rispettate tutte le norme in materia di rispetto ambientale atte a ridurre i fattori di nocività e disturbo alla collettività, oltre che eventuali danni ed infortuni nei cantieri, nonché ogni altra norma inerente e pertinente.
15. Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le precedentemente citate infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, a causa dell'avanzata attuazione del programma edilizio o per esigenze tecniche più generali, quali l'allacciamento di altri edifici esistenti o già ultimati o per necessità di esercizio dei servizi a rete.
16. Per tutto quanto non previsto si applicano le disposizioni del Codice dei contratti pubblici e normativa vigente in materia.

ART. 4

OBBLIGHI IN ORDINE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE DESTINATE A VERDE

1. Per quanto concerne il verde condominiale privato, il soggetto attuatore dovrà attrezzare, a propria cura e spese, le aree a verde in conformità alle prescrizioni del progetto attuativo, del progetto delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1).
2. Le aree da destinare a verde dovranno risultare ultimate al completamento del programma edilizio generale, ovvero al completamento di ogni singolo stralcio funzionale o singolo lotto d'intervento e comunque prima della presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità. Eventuali ritardi nella piantumazione, per esigenze stagionali, potranno essere consentiti dietro rilascio di congrua garanzia.
3. Per quanto attiene al verde pubblico si applicano, in particolare, le clausole di seguito indicate:
 - a) rientrano nelle aree da destinare a verde pubblico tutte le aree per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, da acquisire al patrimonio comunale, così destinate, oltre ad aiuole e/o nuclei di verde a perimetrazione di piste ciclabili e spazi pedonali o di arredo della viabilità e dei parcheggi;
 - b) le aree per le attrezzature e spazi collettivi;
 - c) il relativo progetto deve contenere le tavole di rilievo e di progetto del verde pubblico, relazione esplicativa dettagliata che giustifichi le scelte progettuali in relazione al numero e alla qualità delle essenze utilizzate sulla base degli obiettivi di progetto, e tavola dei particolari costruttivi;
 - d) la piantumazione delle aree di che trattasi deve essere ultimata almeno un anno prima della presa in carico da parte del Comune, al fine di garantire un buon attecchimento di tutte le essenze. Le medesime aree devono essere dotate di adeguato impianto di irrigazione. Esse non potranno essere prese in consegna prima di un anno dalla messa a dimora del verde, restando a carico della proprietà la manutenzione finalizzata all'attecchimento per l'intero anno; i tappeti erbosi verranno invece presi in consegna dopo almeno uno sfalcio;
 - e) il soggetto attuatore si obbliga, fino al momento della suddetta presa in consegna, a provvedere ad una efficace manutenzione, a propria cura e spese, sulla base di uno specifico programma manutentivo, da concordarsi con il Settore Ambiente del Comune.

ART. 5

OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLA REALIZZAZIONE DELLA INFRASTRUTTURA PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO ESTERNA AL COMPARTO E NON STRETTAMENTE FUNZIONALI ALL'INTERVENTO (INFRASTRUTTURA STRADALE E ROTATORIE FUORI COMPARTO)

1. A seguito della messa a disposizione da parte del Comune di Modena delle aree necessaria alla realizzazione della nuova infrastruttura stradale, la proprietà procede alla realizzazione delle opere stradali comprensive della pista ciclabile e delle relative mitigazioni.
2. Per la realizzazione delle opere di cui al precedente comma 1 valgono le clausole di cui agli articoli 3 e 4, e devono essere rispettate le condizioni di cui agli articolo 6 e 7.
3. Il completamento della realizzazione della infrastruttura, comunque garantito dalla presentazione di specifica garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa, non è condizione per la presentazione della SCCEA.

ART. 5

AFFIDAMENTO DEI LAVORI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA DA PARTE DEI SOGGETTI ATTUATORI

1. Il soggetto attuatore potrà realizzare direttamente, se in possesso dei requisiti di qualificazione ad eseguire lavori pubblici; oppure a far realizzare tramite propria impresa esecutrice in possesso dei suddetti requisiti, come consentito dall'art. 16, comma 2 bis, DPR n. 380/2001 e comunque nel rispetto della normativa vigente in materia di opere pubbliche, tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (opere di urbanizzazione primaria-U1) in quanto opere strettamente funzionali all'attuazione dell'area oggetto di intervento;

(e /oppure)

2. Al soggetto attuatore che assumono il ruolo e le funzioni di stazione appaltante, ai sensi dell'art. 2 della presente convenzione urbanistica, si applicano tutte le norme del D.lgs. n. 36/2023 e s.m.i inerenti le fasi della scelta del contraente, dell'aggiudicazione e della stipula del contratto.
3. L'aggiudicatario del contratto di appalto eseguirà le opere con corrispettivo a carico del soggetto attuatore con cui stipulerà il relativo contratto, del quale dovrà essere parte integrante la presente convenzione urbanistica.
4. A fini di verifica e controllo, il soggetto attuatore dovrà comunicare tempestivamente al Comune, l'avvenuta nomina, ai sensi e per gli effetti di cui al D.lgs. n. 36/2023 del Responsabile Unico del Procedimento (RUP), nonché consegnare la documentazione comprovante l'avvenuto espletamento della procedura di scelta del contraente, aggiudicazione e stipula del contratto, dalla quale emerga altresì l'avvenuta verifica dei requisiti dell'impresa aggiudicataria, nonché della non sussistenza delle cause di incompatibilità del medesimo codice degli appalti. Analoga comunicazione dovrà essere effettuata per tutte le eventuali imprese subappaltatrici per le quali dovrà essere altresì comprovato il possesso della qualificazione per eseguire lavori pubblici, ai sensi del codice degli appalti e normativa

vigente in materia. Per tutto quanto non previsto nella presente convenzione, ai soggetti attuatori, in quanto stazione appaltante, si applicano la normativa vigente in materia di opere pubbliche.

ART. 6

CONDIZIONI PER IL RITIRO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA REALIZZAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI E DELLE ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

1. Il ritiro del/i permesso/i di costruire delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e delle attrezzature e spazi collettivi, è subordinato:

A) alla stipula della presente convenzione urbanistica, che dovrà avvenire entro e non oltre sei (6) mesi dall'efficacia dello strumento attuativo (data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso di avvenuta stipula del presente Accordo);

B) alla fornitura di apposita garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa (in ambito nazionale), ai sensi degli artt. 1944 e segg. del codice civile, di importo pari al costo complessivo di realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione (primaria, secondaria) e delle opere a verde pubblico o di uso pubblico e loro manutenzione ed attecchimento, come risultante dai computi metrici estimativi dei progetti definitivi/esecutivi presentati per il rilascio del/i permesso/i di costruire.

2. E' facoltà del Comune, su richiesta di parte, stabilire che siano prestate più fideiussioni in relazione alle opere di urbanizzazione previste nei singoli stralci di intervento.
3. **La suddetta fideiussione dovrà essere depositata alla stipula della presente convenzione urbanistica.**
4. La garanzia è prestata maggiorata del 5% per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per il completamento dei lavori, per la realizzazione dei medesimi a regola d'arte, per eventuali difformità e vizi delle opere da denunciarsi entro due anni dalla data del verbale di presa in carico, per il danneggiamento o la distruzione totale o parziale di impianti e opere preesistenti verificatasi nel corso dei lavori e a copertura altresì del corretto ripristino delle opere danneggiate o distrutte.
5. La garanzia dovrà essere incondizionata e prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune, senza obbligo di messa in mora o preventiva diffida, ma con il solo rilievo

dell'inadempimento.

6. La costituita garanzia verrà ridotta, tramite comunicazione scritta del Comune, a seguito di collaudo provvisorio e di presa in carico delle opere (o certificato di regolare esecuzione), o a seguito di presa in carico anticipata di opere, nella misura massima del 80% dell'importo delle opere collaudate, con riferimento ai singoli stralci attuativi o singoli lotti attuati.
7. Il rimanente importo (20%), verrà svincolato, tramite comunicazione scritta del Comune, e a collaudo definitivo e presa in carico di tutte le opere (e comunque dopo due anni dalla presentazione del certificato di di regolare esecuzione).
8. Per tutto quanto non previsto sopra, dovranno applicarsi, per quanto compatibili, le norme in materia di cauzioni per i lavori pubblici contenute nel D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i e nel relativo regolamento di esecuzione e attuazione.

ART. 7

POTERI DI CONTROLLO DEL COMUNE E PRESA IN CONSEGNA DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO E DELLE ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

1. Il soggetto attuatore si obbliga a comunicare la data di fine lavori, nel rispetto delle norme del RE, specificando, in particolare, la data di ultimazione degli impianti eseguiti (rete di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, illuminazione pubblica ecc.).
2. A seguito delle comunicazioni di cui sopra, il soggetto attuatore deve inoltrare all'Ufficio tecnico Comunale (UTC):
 - = il collaudo tecnico delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e delle attrezzature e spazi collettivi, ai sensi del D.lgs. n. 36/2023 della presente convenzione urbanistica;
 - = la planimetria di aggiornamento degli impianti realizzati con descrizione delle relative caratteristiche e stato finale dei lavori redatto e firmato dal direttore dei lavori. Tutte le opere dovranno essere contabilizzate dividendo le diverse categorie di lavoro. In particolare saranno da evidenziarsi le opere relative a:
 - A) reti di media e bassa tensione, comprendendo anche le opere accessorie quali le cabine di trasformazione, gli scavi, ecc.,
 - B) reti e pozzetti per telecomunicazioni,
 - C) illuminazione pubblica, comprendenti pali, polifore, ecc.,
 - D) reti del gas,
 - E) fognature, vasche di laminazione ed opere connesse,
 - F) rete dell'acqua potabile,

G) opere stradali e marciapiedi,

H) verde, arredo urbano e barriere antirumore (se presenti);

=gli elaborati grafici di tutti gli impianti eseguiti (elettrici, di sicurezza, antincendio, termici, di ricambio d'aria, idro-sanitari, fognari, trasmissione dati, ecc.), nonché dell'eseguito architettonico, con relativi particolari costruttivi, debitamente sottoscritti dall'Impresa esecutrice dei lavori, in formato informatico compatibile Autocad;

=la dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi della normativa vigente, comprensive di tutti gli allegati obbligatori; dovranno essere comunque allegate le planimetrie e gli schemi degli impianti relativi allo stato di fatto a fine lavori, controfirmate dalla ditta esecutrice;

= i verbali di effettuazione di tutte le misure, prove, collaudi e certificazioni sugli impianti compilati secondo normativa vigente in materia;

3. Trascorso il periodo di due anni dalla data di emissione del relativo certificato, il collaudo provvisorio diventerà automaticamente definitivo qualora, purché durante tale periodo (due anni dalla data della relativa emissione), non sia intervenuto l'atto formale di approvazione e, nel frattempo, il Comune non accerti e segnali eventuali difformità e vizi delle opere che il soggetto attuatore si obbliga fin da ora, con il presente atto, ad eliminare a propria cura e spese, a semplice richiesta scritta del Comune. Resta ferma la responsabilità del soggetto attuatore ai sensi dell'art.1669 del codice civile.
4. Espletati i predetti adempimenti e dopo l'avvenuta presa in carico delle opere (con determinazione dirigenziale)² il Comune, libererà la garanzia con le modalità di cui al precedente art.6 e le prenderà in consegna, così come indicato nel progetto esecutivo delle medesime opere.
5. Tutti gli impianti passeranno in gestione ai relativi enti gestori o amministrazione comunale (HERA s.p.a,...), che provvederanno alla relativa manutenzione.
6. La presa in consegna di tali opere è comunque subordinata alla redazione di apposito verbale, redatto dall'Ufficio Urbanizzazioni del Comune di Modena, nel quale si darà atto dell'avveramento delle seguenti condizioni:
 - A) che le opere relative siano realizzate completamente, regolarmente eseguite, collaudate funzionanti;
 - B) che le opere presentino carattere di pubblico interesse, al fine di essere incluse tra le proprietà comunali.
 - C) che si potrà procedere con lo svincolo parziale (proporzionale) della fideiussione prestata.
7. Il rilievo dei confini tra le aree pubbliche di urbanizzazione e i lotti privati per l'edificazione sarà a totale cura e spese dei soggetti attuatori; eventuali rettifiche o errori materiali ai frazionamenti delle

²Se la cessione delle aree di urbanizzazione non avviene alla stipula del presente atto, le garanzie fideiussorie verranno liberate solo dopo la stipula dell'atto di cessione ; atto pubblico , regolamento registrato e trascritto.

aree pubbliche che il Comune prenderà in consegna e agli atti di rogito con i quali è stata trasferita la proprietà al Comune saranno a totale carico dei soggetti attuatori;

8. Tutte le opere di che trattasi dovranno, in ogni caso, risultare complete e perfettamente funzionanti al momento dell'ultimazione del 100% degli edifici (compresi nello stralcio attuativo- subcomparto). Tale ultimazione e perfetto funzionamento costituisce condizione per la presentazione della Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità (SCCEA).
9. In caso di rifiuto, da parte della proprietà, dei successori e/o aventi causa, di realizzare le opere di cui il Comune avesse richiesto l'anticipata esecuzione, quest'ultimo ha diritto di utilizzare a tale fine, la somma versata quale garanzia.
10. Il Comune, su richiesta dei soggetti attuatori, si riserva la facoltà di prendere in consegna anticipatamente parte delle opere di urbanizzazione previste, previa redazione di apposito verbale nel quale si dia atto della sicurezza e della funzionalità delle opere stesse; in tal caso verranno liberate, in proporzione, le garanzie prestate.

ART. 8

CONDIZIONI PER IL RILASCIO E IL RITIRO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE , PRESENTAZIONE DELLE SEGNALEZIONE CERTIFICATA DI CONFORMITA' EDILIZIA ED AGIBILITA' DEGLI EDIFICI (SCCEA)

1. Il provvedimento di rilascio del/ei Permesso/i di Costruire (PdC) relativo agli edifici da realizzare all'interno del comparto o area di intervento deve contenere le seguenti condizioni:
 - A) obbligo, a carico del titolare del permesso di costruire, di ripristinare le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento esistenti, eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;
 - B) divieto, a carico del titolare del permesso di realizzare l'accantieramento su aree destinate alle infrastrutture per l'urbanizzazione (primaria, generale e secondaria); la possibilità di tale realizzazione dovrà essere concordata con l'UTC;
 - C).....
2. Il ritiro dei Permessi di Costruire, relativi agli edifici da realizzare all'interno del comparto di intervento, è subordinato:
 - A) all'avvenuto ritiro dei/del progetti/o delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - B) all'avvenuta presentazione del frazionamento, se necessario, del lotto di pertinenza dell'edificio oggetto del permesso di costruire;
 - C) alla presentazione di Relazione Energetica ai sensi del successivo art. 13 comma 7 (se

necessaria/richiesta).

D) al pagamento in unica soluzione o presentazione delle corrette garanzie fideiussioni relative al contributo di costruzione;

E).....

3. La presentazione della Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità (SCCEA), per ogni singolo edificio, è subordinata:
 - A) all'esistenza e al perfetto funzionamento di rete fognante, acquedotto, energia elettrica in bassa tensione rete del gas e telefonica;
 - B) al ripristino di infrastrutture per l'urbanizzazione eventualmente danneggiate;
 - C) alla realizzazione di tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), funzionali al fabbricato, comprese la viabilità di accesso e i parcheggi pertinenziali e pubblici;
 - D) Qualora non sia ancora realizzato e funzionante il collegamento viabilistico a sud del comparto con la nuova rotatoria sulla via Giardini sarà possibile presentare la SCCEA garantendo l'accesso dalla via Giardini lato ovest del comparto attraverso accesso del Parcheggio pubblico di U1
 - D) alla presentazione della documentazione di cui all'art.7 della presente convenzione;

ART. 9

ATTUAZIONE PER STRALCI FUNZIONALI

1. Il progetto urbano dell'Accordo Operativo è concepito per essere attuato con intervento unitario da attuarsi nei tempi previsti dal cronoprogramma allegato alla Relazione economica finanziaria.
2. La realizzazione della infrastruttura stradale fuori comparto è da attuarsi separatamente dalle opere interne al perimetro dell'Accordo Operativo e nel rispetto dei tempi previsti dal cronoprogramma a seguito della messa a disposizione da parte del Comune di Modena delle aree interessate dall'intervento. La strada potrà essere attuata anche per stralci.

ART. 10

TERMINI PERENTORI PER LA PRESENTAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI, IL RITIRO DEI TITOLI ABILITATIVI E L'INIZIO DEI LAVORI.

1. La presentazione dei titoli abilitativi richiesti per l'attuazione del lotto n _____ del sub-comparto _____ deve avvenire entro e non oltre _____, così come disciplinato dal cronoprogramma.
2.

3. Il ritiro del permesso di costruire deve avvenire entro e non entro e non oltre 30 giorni dalla comunicazione di invito al rilascio del titolo stesso e comunque nel rispetto del cronoprogramma.
4.
5. Il mancato rispetto dei termini del cronoprogramma per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e attrezzature e spazi collettivi comporterà l'escussione delle garanzie fideiussorie prestate
6.

ART. 11

CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Ai sensi degli articoli 29 e seguenti della L.R. 15/2013, il contributo di costruzione va corrisposto con le modalità e gli importi stabiliti dalle deliberazioni regionali e comunali, secondo quanto di seguito disciplinato:

[(oppure- se si scomputano solo gli oneri di U1 per la realizzazione delle sole opere di U1)]

A) per quanto attiene gli **oneri di urbanizzazione primaria (U1)** il soggetto attuatore si obbliga a realizzare (come da normativa vigente) le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) a scomputo totale o parziale di detti oneri. A fronte di eventuali maggiori costi delle opere suddette rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, nulla sarà dovuto dal Comune ai soggetti attuatori; in caso di costi minori, i soggetti attuatori dovranno versare, al Comune, la differenza;

B) per quanto attiene agli **oneri di urbanizzazione secondaria (U2) e al costo di costruzione**, essi, devono essere integralmente corrisposti.

Il contributo di costruzione va calcolato sulla base delle normative regionali e delle deliberazioni comunali attuative (Delibera di Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna 20 dicembre 2018 n. 186, e delibera di Consiglio Comunale n. 69 in data 26 settembre 2019 approvata dal Consiglio Comunale del Comune di Modena in recepimento della DAL 186/2018 e relativa nota prot. n. 335923 del 28/12/2020).]

ART. 12

CESSIONE GRATUITA DELLE DOTAZIONI

1. Il soggetto attuatore deve reperire e cedere gratuitamente al Comune la dotazione di aree per attrezzature e spazi collettivi di urbanizzazione secondaria, ove espressamente prevista dalla disciplina di PUG. Qualora essa non sia prevista dalla disciplina di PRG o sia prevista solo parzialmente devono

corrispondere le compensazioni finanziarie totali o parziali a conguaglio. Qualora la dotazione prevista dal PRG ecceda lo standard obbligatorio, sarà il Comune a corrispondere ai soggetti attuatori una compensazione finanziaria.

2. La dotazione di aree da destinare ad attrezzature e spazi collettivi per servizi di interesse collettivo (U2), da cedere a titolo gratuito, è quantificata dalla disciplina di PUG in mq. _____ e individuata catastalmente al foglio: _____ mappale: _____ e corrisponde allo standard obbligatorio di cui alla legge regionale.

ART.

CLAUSOLE PARTICOLARI

1. Manutenzione delle aree pubbliche o di uso pubblico - La manutenzione di tutte le aree ed opere pubbliche o di uso pubblico comprese nel comparto, avverrà a cura e spese dei soggetti attuatori, fino al momento in cui le opere e le aree stesse passeranno in carico al Comune.
2. Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare _____ sul quale/sulla quale _____, dovrà essere costituita apposita servitù di uso pubblico. (EVENTUALE)
3.

ART.

SANZIONI

1. Oltre a quanto previsto dalla presente convenzione urbanistica, in caso di parziale o totale mancata attuazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e attrezzature e spazi collettivi il Comune potrà concedere, per la relativa regolarizzazione, ulteriori 30 giorni calcolati dal termine previsto dal cronoprogramma e comunque entro il termine di validità delle presente convenzione, trascorsi i quali si procederà a far ultimare, correggere o realizzare quanto incompleto o mal eseguito, utilizzando la somma versata a garanzia e facendo gravare, sui soggetti attuatori, l'eventuale maggior spesa.
2. Allo stesso modo, si procede nel caso di carenze nella manutenzione delle aree da destinare a verde pubblico.

ART.

STIPULA E VALIDITA' DELLA CONVENZIONE URBANISTICA

1. La presente convenzione urbanistica, dovrà essere stipulata entro e non oltre sei (6) mesi dall'efficacia dello strumento urbanistico attuativo, avvenuta con la pubblicazione sul BURERT n. _____ del _____ dell'avviso di avvenuta approvazione, a pena di decadenza e perdita di efficacia dello Strumento Urbanistico Attuativo e avrà validità di 10 anni dalla suddetta data.

ART.

SPESE

1. Sono a carico del soggetto attuatore tutte le spese del presente atto, ed ogni altra spesa inerente e dipendente (es. atti di cessione, permute, imposte tutte, spese notarili, rettifica di errori materiali, frazionamenti, ecc ecc)

ART.

CLAUSOLA RISOLUTIVA

1. La sottoscritta impresa dichiara di conoscere e di accettare la clausola risolutiva espressa che prevede la risoluzione immediata ed automatica del contratto e la decadenza di eventuali titoli abilitativi presentati, qualora dovessero essere rilasciate dalla Prefettura, successivamente alla stipula della Convenzione urbanistica (presente atto), informazioni antimafia interdittive di cui agli artt. 84 e 91 del D.Lgs 159/2011.

CAPO II

ART. 1

CESSIONE DI AREE

1. In esecuzione dell'art.

il soggetto attuatore cede gratuitamente al Comune di Modena, che acquista, la seguente consistenza immobiliare:

=terreni senza sovrastanti fabbricati siti in Comune di Modena, Nuovo Catasto Terreni (o Nuovo Catasto Edilizio Urbano), Foglio: _____, Mappali: _____

2. Le aree sono cedute in stato di buona manutenzione, sistemate a verde, recintate e prive di servitù e gravami di alcun genere. Ai soli fini fiscali è attribuito agli immobili suddetti ceduti gratuitamente un valore di Euro 51,65 (cinquantuno/65).
3. La proprietà rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale, esonerando il Signor Direttore dell'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena da ogni e qualsivoglia responsabilità al riguardo.
4. Gli effetti attivi e passivi della cessione gratuita si intendono riferiti al momento della stipula della presente convenzione.
5. La proprietà garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità delle aree suddette, nonché la loro completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere e sono date e accettate nello stato di fatto e nella condizione di diritto in cui attualmente si trova con annessi, connessi, accessi e recessi, aderenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, azioni eventuali servitù' attive e passive se e legalmente esistenti.
6. Il possesso, ad ogni effetto attivo e passivo, decorre da oggi stesso.
7. Ai sensi dell'art. 30 del DPR 6/06/2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni, si allega al presente atto il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Modena in data _____ prot. _____. Al riguardo il rappresentante del Comune di Modena dichiara che, dalla data di rilascio di detto certificato ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici relativi alle aree oggetto della presente convenzione.

ART.

**COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO SULL'IMMOBILE DA DESTINARE A
PARCHEGGIO**

1. In esecuzione dell'art. _____, il soggetto attuatore
oppure

Il soggetto attuatore costituisce, a carico dell'area di sua proprietà, identificata all'Ufficio del Territorio di Modena al foglio _____ mappale _____, da destinarsi a parcheggio, servitù di uso pubblico a vantaggio del Comune.

2. Tale servitù è regolata dei seguenti patti e condizioni:
- a. il soggetto attuatore conserva la proprietà dell'area, ma non potrà interferire in alcun modo sull'utilizzo pubblico del parcheggio, né diminuire l'uso della servitù o renderla più onerosa;
 - b. la servitù perdurerà fintanto che verrà mantenuto in essere il parcheggio;
 - c. l'utilizzo del parcheggio è consentito liberamente al pubblico;
 - d. la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area rimane interamente a carico del soggetto attuatore;
 - e. l'area adibita a parcheggio deve essere adeguatamente illuminata, durante le ore notturne e di scarsa visibilità a cura e spese del soggetto attuatore;
 - f. i proprietari si obbligano a mantenere l'area in stato di sicurezza eliminando qualsiasi elemento di pericolo, che si venisse a creare a seguito dell'esercizio del parcheggio;
 - g. è a carico dei proprietari qualsiasi responsabilità per danni che potessero derivare a terzi a causa della costruzione, manutenzione ed esercizio del parcheggio;
 - h. la concessione della presente servitù è a titolo gratuito e pertanto nulla è dovuto dal Comune per essa;
 - i. le parti rinunciano all'iscrizione di ipoteca legale, esonerando il Direttore dell'Ufficio del Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo;
 - j. la presente servitù viene concessa con la limitazione che esso operi esclusivamente fino a quando, per modifica del Piano, o per motivi di ordine generale afferente l'interesse pubblico, il Comune non intenda modificarlo, o revocarlo. Nulla sarà riconosciuto la soggetto attuatore da parte del Comune di Modena, in caso di revoca o modifica.
 - k. per tutto quanto non previsto nel presente articolo valgono le norme del codice civile.

ART.

OBBLIGHI REALI DA TRASCRIVERE NEI SUCCESSIVI ROGITI DI VENDITA

1. Nel caso di trasferimento frazionato della proprietà degli immobili inclusi nell'area di intervento, di che trattasi, a terzi, il soggetto attuatore si obbliga a non trasferire le obbligazioni inerenti alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (dotazioni territoriali a carattere generale e attrezzature e spazi collettivi), né a trasferire porzioni di aree sulle quali insistono opere di urbanizzazione primaria o generale o secondaria realizzate in attuazione della presente convenzione e per le quali non siano ancora stati stipulati i rogiti di rettifica dei trasferimenti delle aree al Comune, a suo tempo effettuati.
2. Il soggetto attuatore si obbliga altresì ad istituire a sua cura e spese e ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore degli enti preposti, relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi, che interessassero il comparto, area di intervento come infrastrutture per

3. Nei rogiti di compravendita le aree a verde privato previste dallo strumento attuativo, disciplinate dall'art. 4 del Titolo I, della presente convenzione urbanistica, dovranno essere alienate esclusivamente in comproprietà indivisa, secondo quote proporzionali alle superfici utili alienate, ad esclusione di quelle che il piano particolareggiato medesimo individua ad uso esclusivo degli edifici e quindi facenti parte delle loro aree di pertinenza ed eventualmente delimitate dalle recinzioni. I rogiti di compravendita dovranno inoltre contenere una clausola d'obbligo, a carico degli acquirenti, di provvedere a loro cura e spese alla conservazione e manutenzione delle aree a verde, secondo una ripartizione della spesa proporzionata alle quote parti di comproprietà.
4. In ogni atto di alienazione dell'immobile in oggetto, che intervenga nel periodo di validità della presente convenzione urbanistica, l'acquirente dovrà dichiarare:
 - A) di essere pienamente consapevole che l'immobile acquistato è soggetto allo strumento _____ e alla relativa convenzione urbanistica;
 - B) di conoscere e accettare ogni e qualsiasi obbligo che compete alla parte acquirente nei confronti del Comune in ottemperanza alla presente convenzione urbanistica.

LETTO, CONFERMATO, SOTTOSCRITTO.

IL COMUNE DI MODENA

IL SOGGETTO ATTUATORE
