

Comune di Medolla
Provincia di Modena
Convenzione Urbanistica
per l'attuazione del PUA

COMPARTO PRODUTTIVO TRE TORRI NORD

Repubblica Italiana

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____

(data)

In _____, negli uffici di via _____ n. _____ (residenza dell'ufficiale rogante)

Davanti a me _____ (nominativo dell'ufficiale rogante o notaio), senza l'assistenza dei testimoni
alle quali le parti sotto costituite, in pieno accordo fra loro e con il mio consenso hanno rinunciato,
sono comparsi :

- _____, in qualità di Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Medolla, casa
comunale con sede in Medolla (MO), _____, in esecuzione di delibera del
Consiglio Comunale n. ____ del _____, del cui verbale si allega copia autentica, di seguito
denominato convenzionante

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____

(____/____/202....), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio
in _____,

(ovvero in alternativa)

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, segretario comunale del
Comune di Medolla (MO), competente ai sensi delle vigenti norme,

si sono costituiti i Signori:

1) _____ nat__ a _____ il _____ cod. fisc.
_____ resident__ in _____ (_____), Via _____, n. _____, in
qualità di _____ della _____ con sede in _____ (_____), Via _____ n.
_____, Cod. Fisc. _____ proprietaria dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo
di Medolla (MO), individuata ai mappali n. _____ del foglio n. ____ N.C.T.R., di complessivi mq
_____ ;

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

e il sig. _____, nato a _____ il _____ in qualità di responsabile del _____ del Comune di Medolla, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi delle vigenti norme legislative in materia, allo scopo autorizzato con la deliberazione della Giunta comunale n. ____ in data _____ di seguito denominato CONVENZIONANTE;

Compurenti della cui identità personale, qualificata e poteri, io Notaio sono certo

PREMESSO

- Inserire qui tutte le premesse necessarie alla stipula delle convenzioni

Tutto ciò premesso, da considerare parte integrante e sostanziale del presente atto, essi compurenti

SI CONVIENE e stipula QUANTO SEGUE

I lottizzanti denominati:

Sig. _____ della
ditta _____

si impegnano per se, successori ed aventi causa a qualunque titolo, ad accettare in ordine al PUA di cui in premessa quanto segue.

Art. 1 PREMESSE

Le premesse fanno parte sostanziale ed integrante del presente atto.

Art.2 Durata della Convenzione –Durata del PUA

La presente convenzione urbanistica ha la durata di anni 10 (DIECI) dalla data di stipula.

Le previsioni urbanistiche del PUA hanno validità sino a diversa nuova e sopraggiunta disposizione dello strumento urbanistico generale comunale PSC.

Art.3 ELABORATI COSTITUENTI IL PUA

L'intervento urbanistico di cui alla presente convenzione, dovrà essere realizzato in base:

- alla delibera di approvazione del PUA;
- ai contenuti planivolumetrici, edilizi, normativi, contenuti nella presente e negli elaborati tecnico grafici allegati alla delibera di C.C. n del 202... approvazione del Piano quali elementi vincolanti per la sua attuazione, tutte le indicazioni di carattere tecnico prescrittivo inerenti gli aspetti ambientali, sanitari, realizzazione impianti ed infrastrutture, contenuti nei pareri degli enti preposti a esaminare il Piano ed a dettare indicazioni sulla sua realizzazione: Servizio Sanitario Regionale - USL, Agenzia Regionale Prevenzione Ambiente - ARPA - Consorzio Bonifica Burana Leo Scotenna Panaro, Aimag Mirandola, Provincia di Modena Servizio Manutenzione strade e Servizio

Programmazione, Enel, Telecom, già integrati negli elaborati grafici e planimetrici del PUA.

Art.4 OBBLIGHI DEL LOTTIZZANTE

1. Il lottizzante si obbliga ed impegna per sé e per gli aventi causa, nei confronti del Comune di Medolla, che accetta, ad adempiere e sottostare a tutti gli obblighi e prescrizioni meglio specificate negli articoli seguenti che vengono assunti senza riserva alcuna, impegnandosi inoltre a non trasferire a terzi le obbligazioni inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o altre previste nella presente convenzione, se non unitamente al trasferimento dell'intera area del PUA, o come modifica ed integrazione della presente convenzione urbanistica o del PUA.

Art. 5 PARAMETRI EDILIZI – dati dimensionali del Piano

La Superficie Complessiva ~~del comparto dello stralcio~~ è di mq. ____ la superficie netta territoriale è di mq..... .

(Riportare di seguito i parametri edilizi relativi allo stralcio attuativo da convenzionare)

Art. 6 – varianti al PUA

L'assetto urbanistico e le indicazioni dell'utilizzo del suolo riportati nella tavola n .--- potranno subire modifiche e/o varianti in conformità alle prescrizioni contenute nelle norme di attuazione del PUA

Art. 7– Collegamento ai servizi esistenti

Il PUA in oggetto, potrà usufruire di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti e di proprietà dell'amministrazione comunale.

L'utilizzo o allacciamento ad impianti, reti, urbanizzazioni primarie di proprietà di Enti di gestione di pubblici servizi, o di proprietà dei privati, dovranno essere preventivamente autorizzati dagli stessi. A tal fine si precisa che gli enti gestori degli impianti, Aimag Mirandola per fognatura bianca e nera, pubblica illuminazione, acquedotto, gasdotto, cavidotti per fibre ottiche, Enel e Telecom per impianti di loro competenza, individueranno in sede di approvazione dei progetti esecutivi, i punti di consegna o di allaccio alle reti esistenti da cui derivare o far confluire le costruende reti.

Saranno a totale carico degli attuatori dell'intervento, gli oneri di realizzazione degli impianti necessari all'intervento, e del loro allacciamento ai servizi e reti pubbliche esistenti, nonché il contributo di costruzione dei servizi stessi di cui alla L.R. ~~34/2002~~ 15/2013 Titolo V, od altri, se ed in quanto dovuti a termini di legge, salva la possibilità di monetizzare come per legge.

L'autorizzazione per poter accedere e/o passare su altre proprietà, al fine di realizzare fuori comparto gli allacciamenti alle reti ed impianti esistenti, e le relative servitù, dovrà essere ottenuta direttamente dal lottizzante, anche attraverso l'intervento e collaborazione degli enti gestori degli impianti.

Il compito dovrà essere assunto dall'Amministrazione Comunale solo qualora richiesto o previsto da specifiche disposizioni normative o previsioni di legge.

Le reti ed impianti realizzati fuori dal perimetro del comparto oggetto di intervento dovranno essere trasferite alla amministrazione comunale complete delle relative servitù a favore della stessa, da formalizzarsi contestualmente atto di cessione delle opere di urbanizzazione.

Ogni onere diretto o collegato alla realizzazione della servitù (indennità, frutti pendenti , danni ed altro) rimane a carico del soggetto attuatore dell'intervento".

Art. 8 –opere di urbanizzazione primaria

Gli attuatori degli interventi, anche in nome e per conto di eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, si impegnano e si obbligano a quanto segue:

a) ad eseguire a loro cura e spese tutte le opere di Urbanizzazione Primaria, previste per legge e necessarie per la realizzazione degli interventi edilizi, all'interno del PUA, sulla base dei progetti esecutivi allegati al Permesso di Costruire rilasciato dallo Sportello Unico Edilizia per la realizzazione delle opere di Urbanizzazione, sotto la sorveglianza del Settore Tecnico Comunale e delle Aziende interessate dalle opere tecnologiche di loro competenza, alle quali spetta il collaudo finale delle opere stesse. Tali opere sono le seguenti, così come meglio evidenziate negli elaborati grafici allegati al PUA.:

- I) viabilità interna, opere di pertinenza e servizio della viabilità stradale, marciapiedi, piste ciclabili, e parcheggi di U1;
- II) rete fognaria, separata per acque bianche e nere;
- III) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica necessario alla attività prevista nel comparto, compreso le cabine di trasformazione se richieste;
- IV) impianto stradale di illuminazione pubblica;
- V) acquedotto e rete distribuzione acqua potabile;
- VI) gasdotto e rete distribuzione gas
- VII) rete distribuzione linee telefoniche
- VIII) cavidotti per le telecomunicazioni digitali ai sensi comma 7 bis art.16 DPR 380/2001;
- IX) gli allacciamenti alla preesistenti reti dei pubblici servizi, anche da realizzarsi all'esterno del comparto, ma tali da imputarsi al diretto servizio del nuovo insediamento e necessari per il suo funzionamento;

b) La predisposizione delle canalizzazioni relative alla rete telefonica dovrà avvenire contestualmente alla realizzazione delle opere primarie, previo accordo tra lottizzazione e Telecom, o altro soggetto indicato dall'amministrazione comunale, quando le canalizzazioni stesse vengano previste sulle aree destinate a divenire proprietà comunale.

c) ad eseguire i sistemi fognari, prevedendo lo smaltimento dei reflui sia delle acque bianche che nere, che dovrà avvenire con reti separate secondo le indicazioni dell'amministrazione comunale e le disposizioni impartite dagli enti gestori dei sistemi fognari, Aimag Mirandola, e dei canali di bonifica, Consorzio di Bonifica Burana-Leo-Scoltenna. La tavola di progetto indicante "il percorso di allontanamento delle acque bianche", individua la modalità di allontanamento e di scolo delle acque – bianche di lottizzazione -, sino al ricettore idrico costituito dal canale del Consorzio di Burana.,

garantendo “ l’invarianza idraulica “ del comparto verso il ricettore finale, secondo le modalità richieste dall’ente proprietario e gestore delle reti.

d) l’individuazione, predisposizione ed allestimento di idonei spazi per la collocazione ed ubicazione dei cassonetti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani. Il tutto da definirsi con il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e da concordare con il Settore Tecnico Comunale ed l’ente gestore del Servizio Raccolta Rifiuti. Le piazzole per la raccolta dei rifiuti e la stazione ecologica di base, dovranno essere realizzate secondo gli schemi tipo forniti dal Settore Tecnico Comunale, e complete di adeguati sistemi di mitigazione ambientale, per una lunghezza non inferiore a mt.13,00;

e) è inoltre facoltà del Comune di Medolla :

- di porre a carico parziale o totale dei lottizzanti la realizzazione degli allacciamenti alle preesistenti reti (fognatura, energia elettrica, illuminazione pubblica, acquedotto e gasdotto, cavidotto per telecomunicazioni) o della chiusura della maglie dei predetti servizi a rete, che si rendessero necessari e per esigenze di servizio, anche mediante la realizzazione di opere poste fuori del perimetro del PUA

- di richiedere l’anticipata esecuzione di talune opere che si rendessero necessarie per esigenze di servizio e/o comunque di utilità pubblica, emerse durante il corso dei lavori;

- autorizzare l’allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria ed alle reti da realizzare nell’ambito della presente convenzione, anche a finitimi interventi edificatori, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal comune, il tutto in accordo e previo parere favorevole del lottizzante.

Art. 9–MODALITA’ E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I permessi di costruire per la realizzazione delle opere di Urbanizzazione di cui al presente PUA dovranno essere presentati al Comune entro 5 anni dalla stipula della presente convenzione urbanistica.

a) Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione primaria risulteranno definite dai “progetti esecutivi” allegati alla richiesta di Permesso di Costruire (PdC) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, secondo le indicazioni impartite dal Settore Tecnico Comunale e dalle Aziende interessate a cui il richiedente deve rivolgersi ed ottenere autorizzazione. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione per la loro presentazione ed approvazione, devono essere preventivamente visti per presa visione, accettazione ed approvazione dagli enti gestori degli impianti e servizi a rete, Aimag, Enel, Telecom, Burana, o altri enti eventualmente interessati dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione , Provincia di Modena settore viabilità.

b) *omissis*.

c) Tutte le opere dovranno essere ultimate e cedute entro 10 (DIECI) anni dalla data di stipula della presente convenzione urbanistica, fatto salvo eventuali proroghe concesse dall’amministrazione comunale. L’Amministrazione Comunale, su motivata richiesta dell’interessato potrà concedere una proroga di anni 2.

d) La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, fermi restando i termini tassativi per l'ultimazione di cui al punto precedente, dovrà essere attuata secondo le seguenti scadenze temporali:

1) realizzazione della massicciata generale della viabilità (sabbia + ghiaia in natura cm.

30 minimo) con relativi muretti perimetrali di contenimento prima del rilascio del 1° Permesso di costruire relativo al 1° intervento edilizio sui lotti del comparto (questo solo in caso in cui lo stralcio attuativo non insista su strade già urbanizzate);

2) realizzazione della restante massicciata stradale (ghiaia e stabilizzato), delle reti tecnologiche (rete fognarie con la presi, acqua, gas, telefono, energia elettrica), e della prima parte della pavimentazione stradale (binder 0/20 cm.7) entro anni 7 (sette) dalla firma della presente Convenzione, e comunque (come specificato nell'art. 15) prima del rilascio dei certificati di Conformità edilizia sui singoli fabbricati interessati dalle relative urbanizzazioni;

3) entro anni 10 (Dieci) di cui al precedente punto c) saranno terminate e consegnate le restanti aree ed opere di urbanizzazione primaria, strade, parcheggi, marciapiedi, piste ciclabili, aree verdi ed aiuole stradali. Si precisa che il tappeto di usura (in conglomerato bituminoso 0-3 cm. 3), strato finale della pavimentazione stradale, la messa in quota dei pozzetti e caditoie stradali, e la segnaletica stradale verticale ed orizzontale dovranno essere realizzati, al fine di una migliore conservazione e perfetto stato degli stessi, al momento della richiesta della presa in carico delle opere di urbanizzazione e dovranno essere preventivamente autorizzate dal Settore Tecnico Comunale. Qualora il tappeto di usura sia realizzato prima della richiesta della presa in carico delle opere di urbanizzazione, ed il suo stato sia in cattive condizioni, sarà facoltà del collaudatore chiedere la sua fresatura e rifacimento a nuovo.

Il Comune di Medolla, da parte sua, si impegna a richiesta del lottizzante, a prendere in carico tutte le opere di Urbanizzazione Primaria agli effetti della manutenzione e conservazione delle medesime, solamente quando le opere stesse saranno complete in ogni loro parte e collaudate dagli Enti e Consorzi gestori delle reti/servizi ed in seguito a verifica formale da parte del Settore Tecnico Comunale. Questa presa in carico potrà riguardare anche parti già concluse delle opere di urbanizzazione. I rogiti dei terreni oggetto di cessione all'Amministrazione Comunale saranno formalizzati entro sei mesi dalla presa in carico delle opere. La presa in carico formale degli impianti avverrà con delibera di Giunta Comunale.

Art. 10 -CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

Il rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione rimane subordinato alla presentazione del progetto esecutivo vistato dagli enti gestori degli impianti tecnologici da realizzare, Aimag, Enel, Telecom, o interessati dalla realizzazione dell'intervento, quale il consorzio di Burana per lo smaltimento delle fogne bianche, la Provincia di Modena settore viabilità, per l'innesto della strada di lottizzazione sulle strade provinciali.

[Il lottizzante, al fine di garantire l'Amministrazione Comunale per la esecuzione e cessione delle Opere di Urbanizzazione del Comparto, ha costituito idonea fideiussione di cui ai successivi paragrafi,](#)

di importo pari al 100% del costo stimato delle Opere. Tale fideiussione è allegata alla presente Convenzione quale parte integrante e costitutiva della stessa e dovrà essere mantenuta attiva dal lottizzante fino a collaudo integrale delle opere di urbanizzazione e alla loro finale presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale.

~~Il rilascio del permesso di costruire per opere di urbanizzazione primaria è subordinato al preventivo versamento di una garanzia pari al massimo al 100% (cento per cento) dell'importo delle opere di urbanizzazione calcolato dal Progettista in sede di predisposizione del progetto delle reti; detta garanzia dovrà essere costituita e consegnata al Comune prima del rilascio, ritiro, del Permesso di costruire gratuito relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.~~

Dietro richiesta dei Lottizzanti il Comune ridurrà:

- del 50% (cinquanta per cento) l'importo della predetta fideiussione non appena saranno realizzate la massicciata stradale e tutte le reti tecnologiche di progetto;
- del 75% all'avvenuta ultimazione degli asfalti e realizzazione impianto pubblica illuminazione;

A tale fine il direttore dei lavori produrrà idonea dichiarazione di avvenuta ultimazione delle reti, che potrà comunque essere verificata del Settore Tecnico Comunale.

La garanzia potrà essere costituita da fideiussione bancaria e/o assicurativa, del tipo ad escussione diretta a semplice richiesta dell'amministrazione comunale, e rimarrà a disposizione dell'Amministrazione Comunale a garanzia della corretta e tempestiva esecuzione e cessione delle aree ed opere di urbanizzazione.

Art. 11 -POTERI DI CONTROLLO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE E PRESA IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria da parte del lottizzante dovrà essere condotta nel seguente modo:

a) il lottizzante dovrà comunicare il nominativo del direttore dei lavori e quello dell'impresa esecutrice delle singole opere, nonché la data di inizio lavori allo Sportello Unico Edilizia, ed agli enti o aziende preposte alla gestione degli impianti, 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, per verifica materiali utilizzati;
- preventivamente al riempimento di scavi relativi alle infrastrutture a rete, per eventuali collaudi parziali;
- preventivamente alla realizzazione della pavimentazioni stradali per eventuali verifiche di quote, pendenze, materiali utilizzati per sottofondi;

In caso di mancata richiesta di sopralluogo, sarà facoltà del Comune di Medolla effettuare scavi di ispezioni, sondaggi e verifiche, anche ad avvenuta ultimazione dei lavori per accertare la qualità delle stesse, con oneri a carico dei lottizzanti.

Le opere saranno eseguite sotto la sorveglianza del Comune di Medolla e degli enti e/o aziende di cui sopra che avranno facoltà di richiedere la sospensione dei lavori nel caso di esecuzione di lavori difformi e non autorizzati, utilizzo di materiali non idonei o previsti.

Il lottizzante si impegna ad informare le ditte esecutrici delle opere di tale facoltà ;

b) Il lottizzante si obbliga a comunicare la fine dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione ed agli impianti eseguiti entro trenta (30) giorni dalla loro effettiva ultimazione, a chiudere la pratica edilizia collegata al rilasciato permesso di costruire.

c) Su richiesta del lottizzante, il Comune di Medolla prenderà in carico tutte le opere di urbanizzazione primaria: strade, fognature, rete di illuminazione pubblica, parcheggi, percorsi pedonali, reti tecnologiche, ecc., nonché i relativi oneri, costi di esercizio e manutenzione e responsabilità civili e penali ad essi correlati. Le garanzie verranno liberate ad ultimazione delle operazioni di collaudo di cui al successivo punto d), contestualmente alla presa in carico delle opere di U1 e U2.

d) L'assunzione in carico delle opere e reti di U1 ed aree ed impianti di U2 é comunque subordinata alla condizione che :

- le opere, sulla base del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, siano completamente e regolarmente eseguite e collaudate da parte degli enti gestori o proprietari;
- le opere siano perfettamente funzionanti, fruibili, in buono stato di conservazione e manutenzione, prive di imperfezioni costruttive, di vizi, difetti, di elementi di pericolo o altro che possa pregiudicare la pubblica sicurezza o il corretto utilizzo delle stesse;
- presentino carattere di pubblica utilità per essere inserite tra le proprietà comunali.
- I relativi certificati di collaudo dovranno essere allegati alla richiesta del lottizzante di cessione/presa in carico delle opere di urbanizzazione.
- Sia stata chiusa la pratica edilizia relativa alla richiesta del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, e [presentata la segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità ai sensi dell'art. 23 della Legge Regionale 15/2013 relativa al PDC per le opere di urbanizzazione. richiesto il certificato di conformità edilizia ai sensi dell'art.21 L.R. 31/2002, per le opere realizzate.](#)

Per quanto concerne il Collaudo delle stesse, questo sarà eseguito a cura e spese dell'Amministrazione Comunale, mediante propri funzionari e da professionisti esterni, entro e non oltre centoventi (120) giorni dalla richiesta di presa in carico delle opere. La richiesta dovrà essere corredata di:

- elaborati progettuali esecutivi aggiornati al costruito;
- certificati di collaudo impianti tecnologici rilasciato dagli enti gestori;
- certificato di collaudo e dichiarazioni di conformità impianti realizzati (illuminazione, rete gas, rete idrica, rete fognaria) rilasciato delle ditte esecutrici dei lavori;
- frazionamenti delle aree, che individuino compiutamente con singole particelle, le aree verdi, strade , parcheggi , marciapiedi, ciclabili;
- certificato di regolare esecuzione o di collaudo rilasciato dal direttore dei lavori, o altro soggetto tecnico indicato dalla amministrazione comunale, secondo modalità e termini previsti dal D.Lgs. [463/2006](#) [50/2016](#) e successive modifiche ed integrazioni;

e) La regolare e completa esecuzione delle opere dovrà risultare da apposito certificato rilasciato dal Comune, nei tempi previsti dal precedente punto d) del presente articolo;

f) l'approvazione del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione, e la definizione delle pubblica utilità, la presa in carico delle stesse, sarà definita con ~~determina dirigenziale delibera di Giunta Comunale~~

g) Le determinazioni ~~dirigenziali della Giunta Comunale~~ sull'accettabilità o meno delle opere, " presa in carico ", verranno comunicate entro trenta (30) giorni dalla data di avvenuta esecutività della delibera.

h) Il frazionamento delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (U1 e U2), che il Comune assumerà in carico, sarà eseguito a totale cura e spesa dei lottizzanti e presentato contestualmente alla richiesta di trasferimento delle aree ai sensi del precedente punto d).

i) Le opere di urbanizzazione primaria dovranno in ogni caso risultare complete e comunque realizzate non oltre il giorno ____ anno ____, con le modalità pattuite al precedente art. __; Su richiesta motivata del lottizzante, con delibera di G.C. l'amministrazione comunale potrà concedere 12 mesi per la regolarizzazione, trascorsi i quali si provvederà d'Ufficio a fare ultimare o correggere quanto incompleto o mal eseguito, utilizzando la fideiussione e facendo gravare sul lottizzante l'eventuale maggiore spesa, oltre ad applicare le sanzioni di cui al successivo art. ____

Analogamente è riconosciuta la facoltà dell'amministrazione comunale di fare uso della somma versata a garanzia, " polizza" , per la realizzazione di quelle opere di cui avesse richiesto l'anticipata esecuzione ai sensi del precedente art. __ della presente convenzione, nel caso di diniego da parte del lottizzante o dei suoi successori o aventi causa.

E' facoltà del lottizzante chiedere la consegna anticipata delle opere di urbanizzazione e la risoluzione anticipata della presente convenzione;

l) l'apertura della strada di lottizzazione al transito pubblico prima della sua avvenuta presa in carico delle opere di urbanizzazione, dovrà essere autorizzata dallo Sportello Unico Edilizia. L'autorizzazione verrà rilasciata qualora siano state effettivamente ultimate e completate le opere di urbanizzazione, rilevata la mancanza di pericolosità, l'assenza di cantieri o lavorazioni in corso sulle strade, la presenza della segnaletica orizzontale e verticale di legge, e previo benessere del Comando Polizia Municipale e nulla osta dell'ente proprietario della strada provinciale qualora coinvolta. Sino a tale momento la strada è privata e di accesso al cantiere, e come tale l'utilizzo dovrà essere regolamentato e consentito ai soli residenti o persone autorizzate ad accedere al cantiere secondo le indicazioni e disposizioni di cui alla D.M.81/2008 e Codice della Strada. Tale informazione dovrà essere evidenziata mediante idonea segnaletica e cartello. L'apertura e l'utilizzo anticipato della strada rispetto alla cessione delle opere di urbanizzazione viene autorizzato dal Comune di Medolla, mentre rimangono in carico ai lottizzanti, in quanto proprietari, gli oneri civili e penali collegati all'utilizzo della strada.

m) il collegamento del realizzando impianto di illuminazione stradale alla "pubblica illuminazione comunale", rimane subordinato al preventivo collaudo e cessione dello stesso. Sino a tale momento la pubblica illuminazione del comparto dovrà essere a carico dei lottizzanti che dovranno provvedere ad

apposita fornitura di energia elettrica da tenersi in essere sino alla cessione delle opere di urbanizzazione. In quella data la fornitura potrà essere volturata al comune. Come evidenziato successivamente, la presenza dell'impianto di illuminazione funzionante, sarà condizione vincolante per la presentazione di segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità ~~il rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità~~ dei singoli interventi edilizi;

n) Sino ad avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione ed alla successiva presa in carico con determina dirigenziale ~~delibera di Giunta Comunale~~, la responsabilità civile e penale dell'utilizzo degli impianti ed infrastrutture rimarrà a carico dei lottizzanti.

Art. 12 –CESSIONE DI AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il lottizzante si impegna:

a) a cedere tutte le opere ed impianti tecnologici realizzati, rete fognaria, bianca/nera, rete distribuzione gas, acqua, energia elettrica, telefono, rete dati, con relativi manufatti ed aree collegati;

b) a cedere gratuitamente al Comune di Medolla le aree necessarie alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, per la realizzazione della viabilità di lottizzazione, parcheggi, piste ciclabili, dei marciapiedi, individuate nelle tavole di progetto e nelle N.T.A., così individuate :

strade per complessivi mq..... circa

marciapiedi per complessivi mq..... circa

piste ciclabili nel comparto mq..... circa

c) a cedere gratuitamente le aree necessarie alla realizzazione dei parcheggi di U1, per complessivi mq..... circa, pari a posti auto

d) a cedere gratuitamente inoltre le aree verdi di urbanizzazione primaria per complessivi mq. e secondaria per complessivi mq..... e le aree a parcheggio di Urbanizzazione secondaria pari a mq.

e) a consegnare le strade ed i parcheggi completi della debita segnaletica orizzontale e verticale, cartello con indicazione nome via, da concordarsi con Settore Tecnico Comunale al momento della loro realizzazione;

Resta inteso che le superfici finali saranno meglio definite e determinate con appositi frazionamenti.

f) Sino alla cessione delle aree di urbanizzazione primaria (aree verdi ed aiuole stradali), la manutenzione della stessa rimarrà a carico del lottizzante.

Art. 13 -RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTUIRE PER GLI INTERVENTI DI EDIFICAZIONE.

Il rilascio dei singoli Permessi di Costruire per l'edificazione all'interno dei lotti é subordinato:

- all'avvenuta stipula del presente atto;

- all'avvenuto rilascio del Permesso di Costruire relativa alle opere e reti di urbanizzazione da realizzare;

- al 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 ed altimetriche, da depositarsi prima dell'inizio lavori delle opere di urbanizzazione presso il Settore Tecnico Comunale.;

Il mancato rispetto dei tempi e modalità esecutive di cui all'art.9. della presente convenzione, è condizione impeditiva per il rilascio dei permessi di costruire per i singoli interventi edificatori.

Il rilascio dei Permessi di Costruire sarà soggetto al versamento al Comune degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsti per legge, per le percentuali stabilite per legge e residue alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria.

Art. 14 RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILTA'

La presentazione della segnalazione certificata di abitabilità e agibilità ~~rilascio dei certificati di "conformità edilizia e di agibilità"~~ dei fabbricati edificati all'interno dei vari lotti sarà subordinato alla realizzazione, ed al perfetto funzionamento:

- delle reti tecnologiche di urbanizzazione primaria necessarie a consentire la presenza dell'insediamento, (rete Enel, acqua, gas, fognatura, Telecom,);
- alla presenza e funzionamento dell'impianto di pubblica illuminazione nel tratto stradale tra l'unità immobiliare e la pubblica via;
- alla avvenuta realizzazione della asfaltatura (solo Binder cm. 7) sulla viabilità interna del comparto nel tratto tra l'unità immobiliare e la rete stradale comunale (accesso lotto collegamento- viabilità comunale), anche se non ancora collaudate e/o cedute al Comune.;
- alla presenza delle caditoie e pozzetti stradali in quota rispetto alla quota asfalto (binder)
- alla assenza in generale di pericoli o motivi ostativi al rilascio del certificato, conseguenti e collegati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Il mancato rispetto dei tempi e delle modalità esecutive delle opere di urbanizzazione di cui all'art.9 della presente, è condizione impeditiva per il rilascio dei certificati di conformità edilizia ed agibilità di cui all'art .21 della L.R. 31/2002 sui dei singoli lotti del comparto

Art. 15 PENALI – SANZIONI

Le sanzioni relative alla inosservanza dei tempi massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria definiti nella presente convenzioni in anni 10 (dieci), fatto salvo la concessione di eventuali proroghe , sono fissati in Euro 50,00 (cinquanta/00) per ogni giorno di ritardo, qualora tale ritardo non sia dovuto a causa di forza maggiore e /o non risulti autorizzato dall'amministrazione comunale. Relativamente alla inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel PUA, le sanzioni amministrative previste sono quelle di cui alla L.R. 23/2004. oltre alle sanzioni penali previste per legge.

Art. 16 PATTI GENERALI E CLAUSOLE PARTICOLARI.

a) Patti generali:

a.1) la proprietà si obbliga a rendere edotti tutti i soggetti aventi causa a qualsiasi titolo coinvolti, sotto la propria responsabilità, dell'esistenza degli obblighi derivanti dalla presente convenzione ed imporre agli stessi la piena osservanza dei patti in essi contenuti

a2) la proprietà si obbliga a trascrivere i patti della presente convenzione, ed in particolare quelli relativi agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nei rogiti di compravendita delle aree oggetto di intervento, qualora i nuovi acquirenti subentrino o partecipino alla realizzazione delle opere. In caso di inadempimento dei rapporti contrattuali, la nuova proprietà sarà ritenuta solidamente responsabile con i lottizzanti nei confronti del Comune di Medolla;

a.3) La manutenzione di tutte le aree ed opere pubbliche o di uso pubblico, comprese nel comparto, avverrà a cura e spese del lottizzante, o a chi per lui impegnato con Rogiti di compravendita, fino al momento in cui le opere stesse passeranno a carico al Comune, e/o aziende o enti gestori, assumendosene ogni responsabilità civile e penale per il loro utilizzo da parte di terzi. Sono a carico del lottizzante sino alla loro cessione, la manutenzione, pulizia e cura delle strade, marciapiedi, aree verdi, impianti tecnologici (fogna , illuminazione pubblica, gas, rete acqua, fibra ottica , fogna bianca mediante manutenzione percorso allontanamento attraverso fossi e canali);

a.4) Il lottizzante si impegna a scrivere i patti della presente convenzione ed in particolare quelli relativi agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ed agli obblighi di manutenzione di cui al punto precedente, e le modalità di presentazione delle varianti al Piano, nei Rogiti di compravendita delle aree oggetto della lottizzazione e/o degli immobili su di esse nel frattempo realizzati. fatta salva la trascrizione, a norma di legge, dei diritti reali costituiti con il presente atto. Il lottizzante si impegna inoltre a rendere noti i patti e le condizioni contenuti nella presente convenzione, ed in particolare quelli relativi alle opere di urbanizzazione da realizzare e al contributo di costruzione da pagare, ai compratori delle aree oggetto della presente lottizzazione . In caso di eventuali inadempimenti ai patti, il lottizzante verrà ritenuto responsabile nei confronti del Comune di Medolla a tutti gli effetti

a5) il frazionamento delle aree da cedere gratuitamente al Comune di Medolla sarà effettuato a cura e spese del lottizzante.

a6) La manutenzione ordinaria e straordinaria delle vasche di laminazione delle portate di scolo superficiale che si trovano nella zona ovest del comparto, sarà a carico dei privati lottizzanti per tutta la durata di esercizio. Qualora i lottizzanti vendessero i lotti o parti di essi, dovranno trasferire il presente obbligo. Qualora l'obbligo non fosse trasferito, i lottizzanti resteranno obbligati per le quote di rispettiva competenza.

b) Clausole particolari:

b.1) la proprietà ed i suoi aventi causa, per tutta la durata del cantiere delle opere di urbanizzazione, e sino alla cessione delle stesse, è responsabile della tenuta in sicurezza del cantiere, con particolare riferimento all'obbligo di recinzione delle aree, alla sua localizzazione ed identificazione, alla individuazione di scavi e manufatti pericolosi per la circolazione degli automezzi e delle persone;

b.2) la proprietà è inoltre responsabile, sino alla avvenuta presa in carico delle opere di urbanizzazione, e quindi deve adottare tutte le misure necessarie affinché le aree libere interne al

comparto in attuazione ed i singoli lotti, siano mantenute sgombre da rifiuti di qualsiasi natura con particolare riferimento agli scarti di demolizione;

b.3) Le spese notarili inerenti la redazione, formulazione, registrazione, trascrizioni e conseguenti al presente atto sono a carico del lottizzante.

b.4) Le spese notarili inerenti la redazione, registrazione, trascrizione, imposta catastale, ed ogni altra spesa connessa e collegata la cessione delle aree di U1 ed U2 a titolo gratuito vengono assunte dal lottizzante, il quale richiede l'applicazione dei benefici fiscali di cui alla Legge n. 666 del 28.06.1943, oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

Ho letto ai comparenti, che lo approvano, questo atto dattiloscritto da persona di mia fiducia, su n.....

(___) fogli in un'unica facciata.