

Repertorio n. Raccolta n.

.....

CONVENZIONE PER VARIANTE AL PIANO

PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA

DENOMINATO "TORTIGLIANO"

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquindici il giorno del mese di

.....

..... 2015

In Vignola, alla via Paradisi n. 2, ant. 1.

Innanzi a me Dottor CIRO PAONE, Notaio in Vignola,
iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Modena,

si sono costituiti:

Il **"COMUNE DI VIGNOLA"**, con sede in Vignola (MO),
via G.B. Bellucci n. 1, Codice Fiscale 00179790365,
in persona di

Corrado GIANFERRARI, nato a Sassuolo (MO) il 15
aprile 1959, nella qualità di Dirigente dell'Area
Tecnica Unificata, domiciliato per la carica presso
la sede dell'Ente, tale nominato con Decreto del
Sindaco del comune di Vignola in data 24 novembre
2014, prot. 35852, il quale dichiara di intervenire
nel presente atto ai sensi dell'art. 107 comma 3°
del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, autorizzato alla

stipula del presente atto in virtù della Delibera di Giunta Comunale n. 115 del 08.09.2015, in virtù della Determinazione n. del del Registro di Settore e n..... deldel Registro Generale;

Detta determinazione, in originale, si allega al presente atto sotto le lettere A), omissane la lettura per dispensa avuta di seguito, per brevità, denominato "Comune";

La società "**A.G. - S.R.L.**" società di diritto italiano con sede in Modena, Strada Vignolese n. 1175/6, capitale sociale euro 10.000,00, interamente versato, avente Partita I.V.A., Codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Modena 03345700367, ed iscritta presso il R.E.A. di Modena al n. 379572, in persona di Alessandro GIOVANNINI, nato anella qualità di Amministratore Unico, domiciliato per la carica presso la sede sociale

La società "**FEDE S.A.S. DI BAZZANI MARIA PIA & C.**" società di diritto italiano con sede in Vignola (MO), via Del Convento n. 511, capitale sociale di euro 10.200,00, interamente versato, avente Codice Fiscale e numero di iscrizione presso il Registro

delle Imprese di Modena 02112580127, Partita I.V.A.
02263960367, ed iscritta presso il R.E.A. di Modena
al n. 279022, in persona di

Maria Pia BAZZANI, nata anella qualità di
unico socio accomandatario ed amministratore,
domiciliata per la carica presso la sede sociale

Paride SIMONINI, nato a

Carla IACOLI, nata a

Alessandra SIMONINI, nata a.....

Maria Pia SIMONINI, nata a.....

di seguito denominati "lottizzanti"

Dell'identità personale dei costituiti - aventi i
requisiti di legge - io Notaio sono certo.

PREMESSO

Dichiarano i costituiti, ciascuno per quanto di
propria spettanza e nella qualità:

- che la società "A.G. - S.R.L." è piena ed assoluta
proprietaria di un appezzamento di terreno sito nel
comune di Vignola (MO), confinante nel complesso con
proprietà Simonini e Iacoli per più lati, con
società "FEDE S.A.S. DI BAZZANI MARIA PIA & C.",
salvi se altri.

Riportato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio - Sezione Catasto Terreni - di detto comune, al fol. **11**, p.lle:

-- **828**, frutteto irriguo, cl. 2, centiare 72, R.D. euro 0,95, R.A. euro 0,59;

-- **829**, frutteto irriguo, cl. 2, are 1 e centiare 52, R.D. euro 2,00, R.A. euro 1,26;

-- **755**, frutteto irriguo, cl. 2, centiare 77, R.D. euro 1,01; R.A. euro 0,64;

-- **756**, frutteto irriguo, cl. 2, centiare 19, R.D. euro 0,25; R.A. euro 0,16;

-- **759**, frutteto irriguo, cl. 2, are 6 e centiare 49, R.D. euro 8,55; R.A. euro 5,36;

-- **760**, frutteto irriguo, cl. 2, centiare 64, R.D. euro 0,84,; R.A. euro 0,53;

-- **761**, frutteto irriguo, cl. 2, are 9 e centiare 95, R.D. euro 13,10; R.A. euro 8,22;

-- **762**, frutteto irriguo, cl. 2, centiare 89, R.D. euro 1,17; R.A. euro 0,74;

-- **794** frutteto irriguo, cl. 2, are 14 e centiare 39, R.D. euro 18,95, R.A. euro 11,89.

Si precisa che con il Tipo di Frazionamento approvato dall'Agenzia dell'Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio - di Modena in data 12

maggio 2014, prot. MO0042688, le predette p.lle 828 e 829 del fol. 11 hanno sostituito la p.lla 753, ora soppressa.

- che la società "FEDE S.A.S. DI BAZZANI MARIA PIA & C." è piena ed assoluta proprietaria di un appezzamento di terreno sito nel comune di Vignola (MO), confinante nel complesso con proprietà Serrai e Vecchi o aventi causa, con via Collina, con proprietà Iacoli/Simonini o aventi causa, con proprietà "A.G. - S.R.L.", salvi se altri.

Riportato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio - Sezione Catasto Terreni - di detto comune, al fol. **11**, p.lle:

-- **750**, frutteto irriguo, cl. 2, are 8 e centiare 33, R.D. euro 10,97, R.A. euro 6,88;

-- **752**, frutteto irriguo, cl. 2, are 2 e centiare 99, R.D. euro 3,94; R.A. euro 2,47;

-- **757**, frutteto irriguo, cl. 2, centiare 18, R.D. euro 0,24; R.A. euro 0,15;

- che la signora Carla Iacoli è piena ed assoluta proprietaria di vari appezzamenti di terreno siti nel comune di Vignola (MO), confinanti quanto al terreno di cui infra identificato con la p.lle 786, 787, 789, 790 e 791 con residua proprietà Iacoli-

Simonini per due lati, con residua proprietà Simonini per due lati, salvi se altri e quanto al terreno di cui infra identificato con la p.lla 815 con proprietà "FEDE S.A.S. DI BAZZANI MARIA PIA & C.", con residua proprietà Iacoli-Simonini, con proprietà Vecchi-Serri, salvi se altri.

Riportati presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio - Sezione Catasto Terreni - di detto comune, al fol. **11**, p.lle:

-- **786**, seminativo arborato, cl. 1, are 10 e centiare 51, R.D. euro 9,23; R.A. euro 8,68;

-- **787**, seminativo arborato, cl. 1, centiare 51, R.D. euro 0,45; R.A. euro 0,42;

-- **789**, frutteto irriguo, cl. 2, centiare 16, R.D. euro 0,21; R.A. euro 0,13;

-- **790**, frutteto irriguo, cl. 2, are 6 e centiare 68, R.D. euro 8,80; R.A. euro 5,52;

-- **791**, frutteto irriguo, cl. 2, are 10 e centiare 06, R.D. euro 13,25; R.A. euro 8,31;

-- **815**, frutteto irriguo, cl. 2, are 8 e centiare 64, R.D. euro 11,38, R.A. euro 7,14.

Si precisa che con il succitato Tipo di Frazionamento prot. MO0042688/2014, le p.lle 786 e 787 derivano dalla p.lla 552, ora soppressa; le

p.lle 789, 790 e 791, derivano dalla p.lla 554, ora soppressa e la p.lla 815 deriva dalla p.lla 736, ora soppressa;

- che i signori Carla Iacoli, in ragione di una quota pari a 9/18 (nove diciottesimi) ed i signori Paride Simonini, Alessandra Simonini e Maria Pia Simonini, in ragione di una quota pari a 3/18 (tre diciottesimi) ciascuno sono comproprietari di un appezzamento di terreno sito nel comune di Vignola (MO), confinante nel complesso con residua proprietà Iacoli e Simonini, con proprietà "FEDE S.A.S. DI BAZZANI MARIA PIA & C.", con proprietà "Comune di Vignola", con proprietà "A.G. - S.R.L.", salvi se altri.

Riportato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio - Sezione Catasto Terreni - di detto comune, al fol. **11**, p.lle:

-- **740**, frutteto irriguo, cl. 2, are 2 e centiare 58, R.D. euro 3,40, R.A. euro 2,13;

-- **745**, frutteto irriguo, cl. 2, are 2 e centiare 25, R.D. euro 2,96; R.A. euro 1,86;

-- **751**, frutteto irriguo, cl. 2, are 1 e centiare 20, R.D. euro 1,58; R.A. euro 0,99;

-- **754**, frutteto irriguo, cl. 2, centiare 25, R.D. euro 0,33; R.A. euro 0,21;

-- **758**, frutteto irriguo, cl. 2, are 5 e centiare 48, R.D. euro 7,22; R.A. euro 4,53;

-- **795**, frutteto irriguo, cl. 2, are 15 e centiare 05, R.D. euro 19,82, R.A. euro 12,44;

-- **801**, seminativo arborato, cl. 1, are 1 e centiare 46, R.D. euro 1,28, R.A. euro 1,21.

Si precisa che con il succitato Tipo di Frazionamento prot. MO0042688/2014, la p.lla 795 deriva dalla p.lla 554, ora soppressa e la p.lla 801 deriva dalla p.lla 732, ora soppressa;

- che i signori Paride Simonini, Alessandra Simonini e Maria Pia Simonini sono comproprietari - in comune ed indiviso - di vari appezzamenti di terreno siti nel comune di Vignola (MO) confinanti quanto ai terreni di cui infra identificati catastalmente al fol. 11 con le p.lle 733, 800, 802, 804 e 814 con proprietà Carla Iacoli su due lati, con residua proprietà Iacoli-Simonini, con residua proprietà Simonini, salvi se altri e quanto al terreno identificato catastalmente con le 792 e 793 con proprietà Simonini-Iacoli su due lati, con proprietà

"A.G. - S.R.L.", con proprietà Carla Iacoli, salvi se altri.

Riportati presso l'Agenzia dell'Entrate - Ufficio Provinciale - Sezione Catasto Terreni - di detto Comune, al fol. **11**, p.lle:

-- **733**, seminativo arborato, cl. 1, centiare 68, R.D. euro 0,60, R.A. euro 0,56;

-- **792**, frutteto irriguo, cl. 2, are 10 e centiare 01, R.D. euro 13,18; R.A. euro 8,27;

-- **793**, frutteto irriguo, cl. 2, are 10 e centiare 01, R.D. euro 13,18, R.A. euro 8,27;

-- **800**, seminativo arborato, cl. 1, are 9 e centiare 64, R.D. euro 8,46, R.A. euro 7,97;

-- **802**, seminativo arborato, cl. 1, centiare 12, R.D. euro 0,11, R.A. euro 0,10;

-- **804**, seminativo arborato, cl. 1, are 3 e centiare 73, R.D. euro 3,27, R.A. euro 3,08;

-- **814**, frutteto irriguo, cl. 2, are 4 e centiare 11, R.D. euro 5,41, R.A. euro 3,40.

Si precisa che con il succitato Tipo di Frazionamento prot. MO0042688/2014, le p.lle 792 e 793 derivano dalla p.lla 554, ora soppressa; le p.lle 800 e 802 derivano dalla p.lla 732, ora soppressa, la p.lla 804 deriva dalla p.lla 734, ora

soppressa e la p.lle 814 deriva dalla p.lla 736, ora soppressa;

- che il Piano Regolatore Generale del Comune di Vignola è stato approvato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 359 del 18 settembre 2001 e successiva Variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 2004;

- che le aree oggetto della presente convenzione e di quella precedente sono classificate dal Piano Regolatore vigente come "Zona Omogenea C - Residenziale d'espansione C1.A (Art. 64 Norme di Attuazione)" per una Superficie Territoriale di mq. 14.981 (quattordicimilanovecentottantuno) (parte A) e come Zona Omogenea G2 - Verde pubblico attrezzato di quartiere o di nucleo insediativo (Art. 85 NTA) per una Superficie Territoriale di mq. 8.242 (ottomiladuecentoquarantadue) (parte B), costituenti un unico comparto di mq 23.223 (ventitremiladuecentoventitre);

- che la sopra richiamata parte A di comparto, per una superficie territoriale di mq 14.981 è stata così quantificata a seguito della intervenuta ripermetrazione della stessa parte di comparto C1.A, destinata alla sola edificazione residenziale,

con variante sostanziale di cui al successivo capoverso a fronte dell'originario Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 4 maggio 2011, ai sensi dell'Art. 25 della Legge Regionale 7 Dicembre 1978 n. 47 e s.m.i. che definiva la superficie territoriale della parte A di comparto in mq 10.255 per complessivi mq 18.497; l'originario Piano è stato assoggettato ad una prima convenzione urbanistica stipulata tra i soggetti attuatori e il Comune di Vignola giusta atto per Notar Mauro Smeraldi di Vignola del 9 ottobre 2012, rep. 104974, registrato a Modena il 23 ottobre 2012 al n. 12922 serie 1T e trascritto presso la competente Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - in data 23 ottobre 2012 ai nn. 23248/16631;

- che la sopra citata Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in Variante ex art. 3 L.R. 46/88 al PRG vigente, è stata approvata con Deliberazione del C.C. n°13 del 25 febbraio 2014, ai sensi dell'art. 25 della legge regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e s.m.i. ed assoggettata a convenzione urbanistica stipulata tra

i soggetti attuatori e il Comune di Vignola giusta atto per Notaio Ciro Paone del 10 febbraio 2015, rep n. 1000, registrato a Modena il 2 marzo 2015 al n. 2527 serie 1T e trascritto presso la competente Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - in data 3 marzo 2015 ai nn. 4760/3457;

- che sul suddetto comparto è formata Variante non sostanziale al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata a seguito di alcune lievi modifiche alla disposizione degli accessi carrai ai lotti e di conseguenza alla disposizione dei parcheggi pubblici di cessione approvata con Deliberazione della Giunta Comunale n°115 del 08/09/2015;

- che la parte di comparto individuato con la sigla C1.A destinata all'edificazione (parte A), stante lo stato di attuazione del vigente PRG, è da intendersi identificata catastalmente al fol. 11, p.lle 733, 740, 745, 750, 751, 752, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 786, 787, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 800, 801, 802, 804, 814, 815, 828 e 829 pari a mq. 15.019 (quindicimiladiciannove) da rilievo catastale contro i sopra menzionati mq 14.981 da rilievo cartografico, mantenendo comunque invariata la originaria superficie utile di mq.

4.614 assegnati alla parte A del comparto; che la parte di comparto individuato con la sigla C1.A classificata come Zona Omogenea G2 di cessione (parte B), stante lo stato di attuazione del vigente PRG, è da intendersi identificata catastalmente al fol. 13, p.lle 149, 154, 430, 468 e 711 pari a mq 8.242 (ottomiladuecentoquarantadue), già ceduti all'Amministrazione Comunale giusta atto per medesimo Notaio Smeraldi del 9 ottobre 2012, rep. 104975, registrato a Modena il 23 ottobre 2012 al n. 12930 e trascritto presso la competente Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - in data 23 ottobre 2012 ai nn. 23249/16632, 23250/16633, 23251/16634 e 23252/16635, in adempimento della convenzione urbanistica stipulata giusta il succitato atto per medesimo Notaio Smeraldi del 9 ottobre 2012, rep. 104974;

- che devesi ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, sostitutiva/integrativa di quella già stipulata giusta atto per Notaio Ciro Paone del 10 febbraio 2015, delle obbligazioni da assumersi da parte dei Lottizzanti della Variante al Piano Particolareggiato in parola, per il quale si fa espresso richiamo agli elaborati del progetto

suddetto, come approvati con la citata deliberazione n. 13/2014 ed allegati alla medesima, di seguito elencati:

- RELAZIONE TECNICA
- TAV02a INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- TAV03a RILIEVO PLANOALTIMETRICO STATO DI FATTO
- TAV04a PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO
- TAV04.1a PLANIMETRIA VIABILITA', SEGNALETICA E PARTICOLARI COSTRUTTIVI
- TAV05a PLANIMETRIA STANDARD URBANISTICI
- TAV06a PLANIMETRIA AREE DI CESSIONE
- TAV07a PLANIVOLUMETRICO, PROFILI, VISTE 3D
- TAV08a RETE FOGNATURA
- TAV09.1a RETE ACQUA
- TAV09.2a RETE GAS
- TAV10a RETE ELETTRICA
- TAV11a RETE TELEFONICA
- TAV12a RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- RAPPORTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS
- TAV14a VALUTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO
- TAV15a RELAZIONE GEOLOGICA
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- TAV17a SCHEMA DI CONVENZIONE

TANTO PREMESSO

Si addviene alla stipula del presente atto regolato come segue:

ARTICOLO 1

DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della

presente convenzione.

2. I Lottizzanti assumono gli oneri ed obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti deliberativi e/o certificativi.

3. I Lottizzanti rimangono altresì obbligati per loro, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente convenzione.

4. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai Lottizzanti si trasferiscono agli aventi causa, salvo diverse ed espresse clausole contenute nella presente convenzione.

5. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dai Lottizzanti non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.

6. Per eventuali inadempimenti ai patti, l'alienante e l'acquirente verranno comunque ritenuti responsabili in solido nei confronti del Comune a tutti gli effetti per ogni e qualsiasi danno dovesse

derivarne.

7. 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.

ARTICOLO 2

COMPARTO DI INTERVENTO

La Superficie Territoriale del comparto ammonta complessivamente a mq. 23.223 (ventitremiladuecentoventitre) di cui: mq 14.981 (quattordicimilanovecentottantuno) come Zona Omogenea C1 (parte A) e mq 8.242 (ottomiladuecentoquarantadue) quale Zona Omogenea G2 (parte B), area verde di cessione già ceduta all'Amministrazione Comunale all'interno della convenzione urbanistica stipulata tra i soggetti attuatori e il Comune di Vignola in data 9 ottobre 2012 citata in premessa.

La Superficie utile realizzabile sarà complessivamente di mq 4.614 (quattromilaseicentoquattordici) di Superficie Utile (S.U.), di cui mq 33 (trentatre) trasferita ad altra

Zona Omogenea in forza della precedente citata convenzione e mq. 83 (ottantatre) di esclusiva proprietà Comunale, attinente alle aree come già acquisite.

ARTICOLO 3

OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE OPERE DI

URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Ai sensi dell'Art. 25 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47, in ordine alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, la proprietà si obbliga a:

1. cedere gratuitamente al Comune tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria pari a circa mq 2.235 (duemiladuecentotrentacinque): tali aree sono indicate negli elaborati TAVV. 05a e 06a, che insieme allo schema della presente convenzione sono compresi fra gli elementi costitutivi del Piano Particolareggiato; per la realizzazione delle opere di urbanizzazione in parola su tali aree dovrà essere rilasciato il relativo permesso di costruire; devono essere peraltro ricomprese nello stesso titolo abilitativo opere sulle aree in quota parte di U2 individuate nel sub comparto di cui sopra che, stante la

particolare proposta progettuale presentata, che vengono altresì ricomprese nel sistema delle opere comunque di primaria, quali marciapiedi e percorsi ciclo-pedonali, da realizzarsi esclusivamente a carico dei lottizzanti pure a scomputo dei soli oneri di primaria di cui più espressamente detto al successivo art. 9;

2. intervenire sulle aree già di Proprietà Comunale adiacenti al comparto su Via Montanara, attualmente adibite a percorso ciclo-pedonale, per realizzare Parcheggi Pubblici e una nuova piazzola di raccolta dei rifiuti per circa mq. 124 (centoventiquattro): tali aree sono indicate negli elaborati TAVV. 05a e 06a, che insieme allo schema della presente convenzione sono compresi fra gli elementi costitutivi del Piano Particolareggiato; per tali opere dovrà essere rilasciato il relativo permesso di costruire;

3. includere negli atti di vendita di porzioni di terreno o fabbricati le servitù perpetue ed inamovibili, a favore di aziende erogatrici ed enti relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti e altri servizi che interessano il comparto come opere di urbanizzazione primaria o di allacciamento;

si impegna inoltre, per sé e per i successivi aventi causa, ad includere negli atti di vendita l'obbligo, da parte degli acquirenti, di mettere a disposizione delle aziende i locali eventualmente necessari per l'allestimento delle cabine elettriche, qualora la richiesta di potenza, da parte dell'acquirente stesso o successivi aventi causa, superi le previsioni originarie di progetto;

4. eseguire tutte le opere proprie relative al comparto di iniziativa privata, parte delle opere di servizio generale anche esterne al comparto indispensabili ai fini del collaudo delle proprie opere;

5. eseguire a propria cura e spese a tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui sopra, anche per stralci funzionali, oggetto del Piano Particolareggiato, come previsto dall'Art. 31 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47, sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale e del collaudatore individuato tra quelli presenti in apposito elenco fornito dal Servizio Pianificazione territoriale e la cui parcella è a carico dei lottizzanti, o degli Enti preposti alla sorveglianza; tali opere sono così specificate:

5.1. le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio, ivi compresi i percorsi pedonali e ciclabili sia fiancheggianti la sede stradale o altrove collocati, ma comunque riservati al pubblico passaggio, e l'eventuale verde di arredo alla viabilità, gli spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti solidi e la fermata dei mezzi pubblici, se richiesti;

5.2. le fognature e gli eventuali impianti di depurazione, ancorché esterni al comparto in parola, ma funzionali allo stesso;

5.3. la rete di distribuzione idrica e del gasdotto;

5.4. il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, ivi comprese le cabine di trasformazione;

5.5. la rete di illuminazione pubblica limitatamente alle aree pubbliche;

5.6. gli allacciamenti alle preesistenti pubbliche reti, ancorché da realizzarsi all'esterno del comparto, ma tali da risultare al diretto servizio del nuovo insediamento, ivi comprese anche le chiusure in maglia dei servizi a rete, previste per una maggiore funzionalità della gestione dei servizi stessi; eventuali realizzazioni che possono rivestire carattere di più generale utilità, rendendo possibile l'allacciamento al servizio di

altri interventi edificatori, pubblici o privati (preesistenti o di progetto), saranno a carico dell'Amministrazione Comunale;

5.7. i nuclei di verde di arredo alla viabilità ed ai parcheggi;

5.8. la rete telefonica.

6. ripristinare le opere di urbanizzazione primaria esistenti ed eventualmente danneggiate nel corso dei lavori al termine del programma edilizio;

7. non trasferire a terzi le obbligazioni inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, né a cedere le aree e le opere stesse anche nel caso di trasferimento frazionato a terzi; ove risultassero mancanti nella zona le reti di alimentazione relative a gasdotto e acquedotto è riconosciuta alla proprietà la facoltà di differirne la realizzazione all'interno del comparto, fino a quando tali infrastrutture non siano presenti; solo in questo caso è riconosciuta la facoltà di trasferire l'onere in questione, anche frazionatamente;

8. predisporre le canalizzazioni relative alla rete telefonica contestualmente alla realizzazione delle altre opere di urbanizzazione primaria, previo

accordo tra proprietà ed il concessionario del servizio, quando le canalizzazioni stesse siano previste sulle aree destinate a divenire di proprietà comunale;

9. riconoscere al Comune la facoltà di prescrivere l'allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria 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 carico dal Comune o dalle competenti aziende erogatrici.

ARTICOLO 4

MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Gli Attuatori si impegnano a realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria descritte negli elaborati TAVV. 05a, 08a, 09.1a, 09.2a, 10a, 11a, 12a, ed insistenti sulle aree individuate nella TAV. 06a, sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale.

2. Tali opere potranno essere realizzate anche per

stralci funzionali sulla base di apposito progetto esecutivo da presentare entro 12 (dodici) mesi dalla stipula della presente convenzione, sulla base del quale sarà rilasciato idoneo titolo abilitativo.

3. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione primaria risulteranno definite dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria di ogni singolo stralcio funzionale, sulla base del quale sarà rilasciato il giusto titolo per la realizzazione delle stesse. Tale progetto dovrà risultare concordato e vistato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vignola (Servizio LL.PP.), dall'Ente gestore HERA Modena e da eventuali altri Enti interessati. Il progetto dovrà altresì contenere un elaborato con la rappresentazione delle aree destinate a verde e un'adeguata relazione esplicativa; dovrà altresì essere redatto uno specifico programma di manutenzione di tali aree, da concordare con il Servizio LL.PP. (entro 90 giorni dalla data di inizio dei lavori relativi alla concessione delle opere di urbanizzazione primaria, dovranno essere consegnati all'Ufficio Tecnico Comunale i contratti per l'esecuzione dei servizi a rete sottoscritti con

le ditte esecutrici. In caso di inottemperanza i lavori suddetti saranno appaltati direttamente dall'Amministrazione Comunale, a spese dei lottizzanti stessi).

4. Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria richieste in corso d'opera dal Comune attraverso l'Ufficio Tecnico Comunale per motivi di ordine generale, per sopraggiunte nuove situazioni di Piano Regolatore, o per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione. Nel caso in cui le modificazioni comportino un onere superiore a quello precedentemente approvato la proprietà si impegna a soddisfare le richieste del Comune, previo formale accordo, e previo versamento di adeguato contributo da parte di quest'ultimo.

5. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere ultimate entro tre anni dalla stipula della presente convenzione. In caso di mancata realizzazione delle stesse nei tempi convenuti da parte degli Attuatori, il Comune interverrà in via sostitutiva avvalendosi delle garanzie di cui all'Articolo 5.

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

6.1.1. Opere da realizzare prima dell'inizio del programma edilizio:

- picchettamento delle strade, degli spazi di sosta e di parcheggio, degli spazi a verde attrezzato, 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. Quando l'attuazione degli interventi edilizi si proponga per stralci funzionali autonomi, differiti nel tempo, sarà facoltà discrezionale del Comune accettare che le sopracitate opere siano realizzate limitatamente ai suddetti stralci;

- fondazione e cordolo in elevazione a perimetrazione di tutti i lotti edificabili e contenimento delle finitime infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e secondaria;

6.1.2. Opere da realizzare durante l'esecuzione del

programma edilizio:

- costituzione della massicciata delle sedi stradali;
- rete fognaria, con predisposizione degli imbocchi per le singole immissioni;
- condutture per la distribuzione dell'acqua e del gas, rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- predisposizione delle canalizzazioni relative alle reti telefoniche.

I soggetti attuatori sono tenuti a comunicare in tempo utile all'Amministrazione Comunale le date di inizio di tutti i lavori di cui ai precedenti punti ed i nominativi delle ditte assuntrici dei lavori al fine di poter predisporre i necessari controlli. Gli stessi sono altresì tenuti a realizzare, contemporaneamente all'esecuzione dei singoli edifici, gli allacciamenti alle fognature e alle utenze ai servizi a rete citati. Al fine di conoscere le reali caratteristiche delle opere da realizzarsi, nel corso dei lavori dovranno essere fornite le seguenti documentazioni:

- per i rilevati:
- diagramma del fuso granulometrico degli inerti utilizzati;

-- certificazioni, emesse dai laboratori autorizzati, relative alle prove di carico su piastra, il cui numero e posizionamento dovrà essere concordato preventivamente con l'UTC;

- per i conglomerati:

-- diagramma del fuso granulometrico dei conglomerati utilizzati (binder e tappeto);

-- percentuali dei vuoti residui su binder e tappeto d'usura;

-- percentuale di bitume riferito al peso totale a secco degli inerti su binder e tappeto.

Questi ultimi dati verranno prodotti tramite carotamenti il cui numero e posizionamento dovrà essere concordato preventivamente con l'UTC ed evidenziato su apposita planimetria.

6.1.3. Opere da realizzare al completamento del programma edilizio generale ovvero al completamento di ogni singolo stralcio funzionale:

- pavimentazione delle sedi stradali, dei parcheggi e dei passaggi pedonali e relativa segnaletica orizzontale e verticale.

7. All'Amministrazione Comunale è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le precedentemente citate opere di

urbanizzazione primaria 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.

8. Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, l'Amministrazione Comunale eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere succitate.

9. La corretta esecuzione delle opere ed il relativo collaudo é condizione necessaria per il rilascio delle autorizzazioni all'abitabilità o servibilità degli edifici.

ARTICOLO 5

GARANZIE PER L'ATTUAZIONE

DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo presunto delle opere da eseguirsi a cura e spese dei Lottizzanti e dei relativi oneri accessori ammonta ad euro 251.311,97 (duecentocinquantunomilatrecentoundici virgola novantasette).

Tale importo risulta analogo a quanto già definito ed approvato con precedente Delibera di Consiglio

Comunale n. 17 del 4 maggio 2011 e relativa convenzione del 9 ottobre 2012, giusta il più volte citato atto per Notar Mauro Smeraldi, rep. 104974 e a quanto ulteriormente approvato con Deliberazione del C.C. n°13 del 25 febbraio 2014, ai sensi dell'art. 25 della legge regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e s.m.i. ed assogettata a convenzione urbanistica stipulata tra i soggetti attuatori e il Comune di Vignola giusta atto per Notaio Ciro Paone del 10 febbraio 2015, rep n. 1000, registrato a Modena il 2 marzo 2015 al n. 2527 serie 1T e trascritto presso la competente Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - in data 3 marzo 2015 ai nn. 4760/3457;

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i Lottizzanti hanno prestato in data 10.02.2015 adeguata garanzia fidejussoria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, con polizza fidejussoria n. A000424 emessa da "DELTA MERCHANT FINANCE S.p.A." in data 9 febbraio 2015 per euro 251.312,00 (duecentocinquantunomilatrecentododici) con scadenza incondizionata definita in tre anni dalla stipula della presente convenzione.

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta, in corso d'opera, su richiesta dei Lottizzanti, quando una parte funzionale delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa 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. In ogni caso i Lottizzanti sono obbligati in solido sia tra di loro che con la loro fideiussione. 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 delle opere a cura dei Lottizzanti, 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.

ARTICOLO 6

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 primaria sarà subordinato:

1. alla stipula della presente convenzione;
2. al versamento di una garanzia corrispondente all'importo della spesa presunta per la realizzazione delle opere in questione e la loro cessione di cui al precedente Articolo 5. Tale importo è stato determinato mediante preventivo

sommario di spesa redatto sulla base dell'elenco prezzi forniti dalla Camera di Commercio o dei prezzi correnti di mercato per opere similari e sottoscritto da tecnico abilitato.

3. alla presentazione del frazionamento, inoltrato all'U.T.E. con l'identificazione delle aree di urbanizzazione primaria, di urbanizzazione secondaria e dei lotti edificabili, coerentemente con il progetto delle opere di urbanizzazione primaria, entro e non oltre ai termini di cui all'articolo 9 del presente atto.

ARTICOLO 7

POTERI DI CONTROLLO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE E ASSUNZIONE IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La proprietà si obbliga a comunicare la data di ultimazione degli impianti eseguiti (rete fognante, reti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, illuminazione pubblica).

Conseguentemente al collaudo, tali impianti passeranno in proprietà all'ente gestore, che provvederà alla loro manutenzione, mentre l'istituzione delle necessarie servitù sulle aree dovrà essere effettuata a cura e spese della

proprietà. A lavori eseguiti e dietro richiesta della proprietà l'amministrazione comunale, verificata la perfetta esecuzione degli stessi, mediante collaudo tecnico, e dopo l'avvenuta stipulazione e relativa registrazione dell'atto pubblico di cessione delle aree di urbanizzazione primaria, previo riconoscimento dell'interesse pubblico, libererà la garanzia e prenderà in carico tutte le opere di urbanizzazione primaria, così come indicato negli elaborati tecnici e meglio precisato nel progetto delle opere di urbanizzazione primaria.

1. L'assunzione in carico di tali opere, fatta eccezione per gli impianti direttamente eseguiti dalle aziende erogatrici, è comunque subordinata alle seguenti condizioni:

1.1. che le opere relative siano realizzate completamente, regolarmente eseguite, collaudate e funzionanti;

1.2. che le opere presentino carattere di pubblico interesse, riconosciuto con apposito atto deliberativo o determina dirigenziale, al fine di essere incluse tra le proprietà comunali;

2. Nell'ipotesi in cui l'esecuzione delle opere dei servizi a rete sia stata affidata ad imprese

private, la regolare e completa esecuzione delle medesime dovrà risultare da regolare collaudo di tecnico abilitato.

3. Il frazionamento delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria che il Comune assumerà in carico sarà eseguito a totale cura e spese dei proprietari.

4. Fatti salvi i termini più restrittivi di cui al precedente articolo 4, le opere di urbanizzazione primaria dovranno in ogni caso risultare complete al momento dell'ultimazione del 100% (cento per cento) degli edifici. E' riconosciuto all'amministrazione comunale il diritto di fare uso della somma versata quale garanzia, per la realizzazione di quelle opere di cui avesse richiesto l'anticipata esecuzione, ai sensi dei precedenti articoli della presente convenzione, nel caso di diniego da parte della proprietà, o dei successori e aventi causa.

ARTICOLO 8

CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI

Il rilascio dei singoli titoli abilitativi è subordinato:

1. all'avvenuto ritiro del Permesso di Costruire relativo al progetto delle opere di urbanizzazione

primaria.

2. all'avvenuta presentazione del frazionamento del lotto di pertinenza dell'edificio oggetto della concessione entro e non oltre i termini dell'Articolo 9 del presente atto.

Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità per ogni edificio sarà comunque subordinato all'esistenza ed al perfetto funzionamento di rete fognante, acquedotto, ed energia elettrica in bassa tensione, nonché alla realizzazione di tutte le altre opere relative allo stralcio funzionale in cui l'edificio in oggetto venga a trovarsi, secondo le clausole stabilite ai precedenti articoli del presente atto.

ARTICOLO 9

OBBLIGAZIONI IN MATERIA DI OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Il Piano Regolatore Generale predetermina le aree di Urbanizzazione secondaria, a carico dei Lottizzanti, relative al verde pubblico (zona G2 Art. 85 delle Norme di Attuazione di PRG) in misura di mq. 8.242 (ottomiladuecentoquarantadue), già cedute all'Amministrazione Comunale giusta il succitato atto per Notar Mauro Smeraldi del 9

ottobre 2012, rep. 104975.

Il Piano Particolareggiato prevede altresì una quota di aree di urbanizzazione secondaria (percorsi pubblici) pari a mq 836 (ottocentotrentasei), localizzati nella parte A del comparto.

In particolare le aree di urbanizzazione secondaria destinate a percorsi pubblici pari a mq 836 (ottocentotrentasei), sulle quali insisteranno opere di urbanizzazione primaria a tutti gli effetti, per la realizzazione delle quali vale quanto espresso ai precedenti Articoli 3 e 4, qualora alla stipula della presente Convenzione fossero ancora di proprietà dei Lottizzanti, le stesse dovranno essere cedute, a titolo gratuito e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, quale quota parte delle aree di urbanizzazione secondaria al Comune quando questo ne farà specifica richiesta nei modi e nei termini di legge e, comunque, non oltre i termini e condizioni delle opere di Urbanizzazione primaria di cui al precedente Articolo 4.

Queste aree risultano espressamente individuate negli elaborati TAVV. 05a e 06a.

2. In relazione al programma edilizio, inoltre, dovranno essere corrisposti gli oneri di

urbanizzazione secondaria all'atto del rilascio dei singoli titoli abilitativi secondo gli importi determinati dalle tabelle parametriche regionali e loro eventuali aggiornamenti, approvati con deliberazione del Consiglio Comunale e secondo i dettami della deliberazione medesima.

Gli atti, i frazionamenti e le spese notarili rimangono a carico dei Lottizzanti.

3. Si dà atto che le proprietà Iacoli, Reggianini, Martinelli e Simonini, in virtù di atto a ministero Notaio Smeraldi del 6 settembre 2010, rep. 101170, registrato a Modena il 13 settembre 2010 al n. 12209 serie 1T e trascritto presso la competente Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - in data 15 settembre 2010 ai nn. partt. dal 14866 al 14872, hanno ceduto a titolo oneroso l'area interessata dalla realizzazione della pista ciclabile Vignola - Pratomavore. Tale area è individuata catastalmente al fol. 11, p.lle 362, 519, 529, 531, 533 e 535.

Il corrispettivo della valutazione economica dell'area pari a mq 1.145 (millecentoquarantacinque), salvo frazionamento catastale, così come indicato nella determina di

impegno dirigenziale n. 323 del 23 giugno 2010 è stato liquidato contestualmente all'atto di cessione.

ARTICOLO 10

PATTI GENERALI E CLAUSOLE PARTICOLARI

La manutenzione di tutte le aree ed opere pubbliche o di uso pubblico comprese nel comparto, avverrà a cura e spese della proprietà, fino al momento in cui le opere e le aree stesse passeranno in carico all'Amministrazione Comunale.

La manutenzione di tali aree dovrà comunque essere assicurata dalle proprietà in relazione alla edificazione dei singoli lotti.

Per quanto non espressamente disciplinato la presente convenzione ha una validità di anni dieci a partire dalla data della stipula della stessa, che dovrà intervenire entro un anno dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione della Variante al Piano in oggetto.

In ogni atto di alienazione dell'immobile in oggetto, che intervenga nel periodo di validità della presente convenzione l'acquirente dovrà dichiarare:

1. di essere pienamente consapevole che l'immobile

acquistato è soggetto al Piano Particolareggiato denominato "Tortigliano" e dalla relativa convenzione;

2. di ben conoscere ed accettare ogni e qualsivoglia obbligo che competa alla parte acquirente nei confronti del Comune di Vignola in ottemperanza alla presente convenzione.

Per eventuali inadempimenti ai patti, il venditore e l'acquirente verranno ritenuti responsabili in solido nei confronti dell'Amministrazione Comunale a tutti gli effetti per ogni e qualsiasi danno dovesse derivarne.

Le spese degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e relative aree, nonché le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, sono a carico dei Lottizzanti o gli aventi causa a qualsiasi titolo.

ARTICOLO 11

SANZIONI

1. Per quanto attiene la parziale o totale mancata attuazione delle opere di urbanizzazione primaria, l'Amministrazione Comunale potrà concedere 180 (centottanta) giorni per la loro regolarizzazione dalla data prevista all'Art. 4, trascorsi i quali si

procederà a far ultimare o correggere quanto incompleto o mal eseguito utilizzando la somma versata a garanzia e facendo gravare sulla proprietà l'eventuale maggior spesa.

ARTICOLO 12

Le parti dichiarano che tutte le clausole e condizioni contenute nel presente atto sono espressamente convenute e non devono intendersi di mero stile.

ARTICOLO 13

REGIME PATRIMONIALE. Il costituito Paride Simonini dichiara di essere vedovo.

Le costituite Carla Iacoli e Maria Pia Simonini dichiarano di essere entrambe coniugate in regime di comunione legale dei beni ma che quanto in oggetto è bene personale essendo loro pervenuto per successione.

La costituita Alessandra Simonini dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni.

Di questo atto in parte scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia ed in parte scritto a mano da me Notaio su fogli per facciate ho dato lettura alle parti che lo hanno approvato.

L'atto viene sottoscritto alle ore

Firmato:

CORRADO GIANFERRARI

GIOVANNINI ALESSANDRO

MIA PIA BAZZANI

SIMONINI PARIDE

CARLA IACOLI

SIMONINI ALESSANDRA

MARIA PIA SIMONINI

CIRO PAONE Notaio Sigillo