

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER IL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DI UN TERRENO UBICATO IN VIGNOLA IN VIA CASCINETTO DUE PONTI DENOMINATO "BORGO VECCHIA CORTE"

Repertorio Notarile N.

Raccolta N.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno Duemilaventi, il giorno del mese di in Vignola, davanti a me Dott.
Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di con residenza in, senza assistenza di testimoni ai quali le persone inframenzionate, in possesso dei requisiti di legge hanno di comune accordo tra loro e col mio consenso rinunciato, sono presenti:

arch. Serena Bergamini, nata a Vignola (Modena) il 08/08/1972, domiciliata per la carica in Vignola, la quale interviene al presente atto non in proprio ma esclusivamente nella sua qualità di Responsabile del Servizio Urbanistica ed Ambiente del Comune di Vignola, in seguito per brevità, denominato "Comune", con sede in Vignola, via Bellucci n. 1 ,codice fiscale numero 00179790365; nel nome e per conto ed in legale rappresentanza del Comune predetto, autorizzata al presente atto con Provvedimento prot. n. 54.029 del 27/12/2019 ad oggetto: "CONFERIMENTO DEGLI INCARICHI DI POSIZIONE ORGANIZZATIVA PER L'ANNO 2020 – PROVVEDIMENTI" a firma del Segretario Comunale Dott. Paolo Campioli, ed in conformità alla Determinazione n. del

e

Francesco IPPOLITI, nella qualità di procuratore, della società "CORTE NUOVA S.R.L." società di diritto italiano, con sede in Castelvetro di Modena (MO), via Palona n. 12, sede in Castelvetro (Modena) via Palona, n. 12, C.F. e P.I. 03854370362, giusta procura per Notar Ciro Paone di Vignola del 18 marzo 2020, rep. 5483, racc. 3302, (d'ora in poi soggetto attuatore);

Franco APPARI, nella qualità di procuratore dei signori:

- o **M.O.**, giusta procura per medesimo Notaio Paone del 10 gennaio 2020, rep. 5282, racc. 3185, registrata a Modena in data 23 gennaio 2020 al n. 1761 serie 1T, porzione immobiliare censita in catasto al foglio 17 mappale 177 sub. 10;
- o **I.G.**, giusta procura per medesimo Notaio Paone del 3 marzo 2020, rep. 5454, racc. 3281, registrata a Modena in data 10 marzo 2020 al n. 6145 serie 1T, porzioni immobiliari censite in catasto al foglio 17 mappale 177 sub. 6-15;
- o **R.V.F.**, giusta procura per medesimo Notaio Paone del 4 marzo 2020, rep. 5457, racc. 3284, registrata a Modena in data 10 marzo 2020 al n. 6148 serie 1T, porzioni immobiliari censite in catasto al foglio 17 mappale 178 sub. 7, foglio 17 mappale 179 sub. 2, foglio 17 mappale 180 sub. 12;
- o **M.F.**, giusta procura per medesimo Notaio Paone del 4 marzo 2020, rep. 5458, racc. 3285, registrata a Modena in data 10 marzo 2020 al n. 6149 serie 1T, porzioni immobiliari censite in catasto al foglio 17 mappale 178 sub. 3, foglio 17 mappale 180 sub. 4-5;
- o **L.C. e E.B.**, giusta procura per medesimo Notaio Paone del 4 marzo 2020, rep. 5459, racc. 3286, registrata a Modena in data 10 marzo 2020 al n. 6150 serie 1T, porzioni immobiliari censite in catasto al foglio 17 mappale 178 sub. 6, foglio 17 mappale 180 sub. 3;
- o **M.M.**, giusta procura per medesimo Notaio Paone del 4 marzo 2020, rep. 5460, racc. 3287, registrata a Modena in data 10 marzo 2020 al n. 6152 serie 1T, porzioni immobiliari censite in catasto al foglio 17 mappale 177 sub. 4-21;
- o **A.M.**, e **T.T.**, giusta procura per medesimo Notaio Paone del 5 marzo 2020, rep. 5463, racc. 3289, registrata a Modena in data 10 marzo 2020 al n. 6157 serie 1T, porzioni

- immobiliari censite in catasto al foglio 17 mappale 178 sub. 4, foglio 17 mappale 180 sub. 2;
- o **E.M.**, giusta procura per medesimo Notaio Paone del 5 marzo 2020, rep. 5464, racc. 3290, registrata a Modena in data 10 marzo 2020 al n. 6159 serie 1T, porzioni immobiliari censite in catasto al foglio 17 mappale 178 sub. 8, foglio 17 mappale 179 sub. 3, foglio 17 mappale 180 sub. 13;
- o **F.C.**, e **L.R.**, giusta procura per medesimo Notaio Paone del 5 marzo 2020, rep. 5465, racc. 3291, registrata a Modena in data 10 marzo 2020 al n. 6162 serie 1T, porzioni immobiliari censite in catasto al foglio 17 mappale 177 sub. 5-18;

Premesso che

- in data 02/11/1995 con atto di compravendita a ministero Notaio Giorgio Cariani di Vignola rep. n. 46288/15871 la società Venere s.r.l. acquistava tre fabbricati rurali censiti al catasto al foglio 17, mappali 122 sub. 3, 5, 8, 10, 12, 13 aventi una superficie edificata complessiva di mq. 2.657 circa corrispondente ad un volume complessivo di mc. 15.646 circa;
- in data 13/05/2003 in area classificata dal Piano Regolatore Comunale vigente come zona omogenea E.2 agricola di tutela ambientale delle "alte" (ex art. 77 N.T.A. del previgente PRG) veniva rilasciato il Permesso di Costruire prot. n. 11.759/03 pos. n. 13.201 (successiva variante prot. n. 20.390 del 08/11/2004 pos. n. 13.283) che prevedeva la demolizione degli edifici esistenti e la successiva nuova costruzione, da realizzarsi in 6 stralci, di complessive n. 7 palazzine ad uso civile abitazioni per 52 nuovi alloggi e per una complessiva Superficie Utile ammessa di mq. 2.585,54 ed un volume di mc. 15.646,41, autorizzando, altresì, la realizzazione di un primo stralcio, denominato Stralcio Funzionale "A", relativo ai Fabbricati "D" ed "E";
- nel dicembre 2006, venivano altresì rilasciati i seguenti ulteriori titoli abilitativi, di seguito identificati per stralcio e relativi fabbricati:
 - o Permesso di Costruire prot. n. 11.026/05 del 21/12/2006, pos. n. 13.649 e successiva variante n. 125/07 di cui allo Stralcio Funzionale "D" per la realizzazione del **Fabbricato "A"**;
 - o Permesso di Costruire prot. n. 11.024/05 del 21/12/2006, pos. n. 13.650 e successiva variante n. 124/07 di cui allo Stralcio Funzionale "E" per la realizzazione del **Fabbricato "B"**;
 - o Permesso di Costruire prot. n. 11.029/05 del 21/12/2006, pos. n. 13.651 e successiva variante n. 126/07 di cui allo Stralcio Funzionale "F" per la realizzazione del **Fabbricato "C"**;
 - o Permesso di Costruire prot. n. 11.027/05 del 21/12/2006, pos. n. 13.652 e successiva variante n. 120/07 di cui allo Stralcio Funzionale "B" per la realizzazione del **Fabbricato "F"**;
 - o Permesso di Costruire prot. n. 11.025/05 del 21/12/2006, pos. n. 13.653 e successiva variante n. 123/07 di cui allo Stralcio funzionale "C" per la realizzazione del **Fabbricato "G"**;
- successivamente, in data 14/12/2007 (rif. prot. n. 25.072), ed in data 21/03/2008 (rif. prot. n. 5.657), il Comune, a seguito di segnalazioni di presunte non conformità, avviava nei confronti di Venere S.r.l. un procedimento di **riesame delle pratiche edilizie di cui sopra**, cui seguiva, in data 01/04/2008 (prot. n. 6.200), formale comunicazione di Avvio del Procedimento ex art. 7 L. 241/90 di annullamento dei titoli edilizi rilasciati;
 - o a conclusione dei suddetti procedimenti, accertate le gravi difformità, in data 20/06/2008 con Ordinanza n. 58 ed in data 15/12/2008 con Ordinanza n. 109, l'Amministrazione Comunale ha disposto l'annullamento dei citati titoli, più specificatamente:
 - o **fabbricato A:** Permesso di Costruire **pos. n. 13.649** prot. n. 11.026/05 del 21/12/2006 e successiva variante n. **125/07** con la quale è stato approvato lo Stralcio Funzionale "D" per la realizzazione del fabbricato e relativa Autorizzazione Paesaggistica prot. n. 14.655 del 13.07.2007;
 - o **fabbricato B:** Permesso di Costruire **pos. n. 13.650** prot. n. 11.024/05 del 21/12/2006 e successiva variante n. **124/07** con la quale è stato approvato lo Stralcio Funzionale "E" per la realizzazione del fabbricato e la relativa Autorizzazione Paesaggistica prot. n. 14.570 del 12/07/2007;
 - o **fabbricato C:** Permesso di Costruire **pos. n. 13.651** prot. n. 11029/05 del 21/12/2006 e successiva variante **n. 126/07** con la quale è stato approvato lo Stralcio Funzionale "F" per la

realizzazione del fabbricato e la relativa Autorizzazione Paesaggistica prot. n. 14.603 del 13.07.2007;

- o **fabbricati D ed E:** il Permesso di Costruire **pos. n. 13.201** prot. n. 11.759/03 del 13/5/2004 ed l'Autorizzazione Paesaggistica del 9/09/2003 prot. n. 11.759 e le successive varianti (**PdC pos. n. 13.283/04 e PdC pos. n. 121/2007** e relativa Autorizzazione Paesaggistica prot. n. 14.431 del 11/07/2007);
- o **fabbricato F:** Permesso di Costruire **pos. n. 13.652** prot. n. 11027/05 del 21/12/2006 e successiva variante **n. 120/07** con la quale è stato approvato lo Stralcio Funzionale "B" per la realizzazione del fabbricato e relativa Autorizzazione Paesaggistica prot. n. 14.582 del 12/07/2007;
- o **fabbricato G:** Permesso di Costruire **pos. n. 13.653** prot. n. 11025/05 del 21/12/2006 e successiva variante **n. 123/07** con la quale è stato approvato lo Stralcio funzionale "C" per la realizzazione del fabbricato e relativa Autorizzazione Paesaggistica prot. n. 14.576 del 12/07/2007;

dando nel contempo atto che al 15/12/2008, data dell'ordinanza n. 109, di annullamento dei suddetti titoli, i fabbricati A-B-C risultavano in parte ultimati ed abitati, parte degli alloggi erano in corso di finiture, i fabbricati denominati F-G risultavano in corso di costruzione edificati al grezzo ed i fabbricati denominati D- E non erano ancora realizzati;

- **VENERE s.r.l.** aveva, infatti, nel frattempo, alienato parte degli alloggi realizzati ai sottoindicati acquirenti:
 - o **A.M., e T.T.:** porzioni immobiliari censite in catasto al foglio 17 mappale 178 sub. 4, foglio 17 mappale 180 sub. 2;
 - o **O.M.:** porzione immobiliare censita in catasto al foglio 17 mappale 177 sub. 10;
 - o **M.M.:** porzioni immobiliari censite in catasto al foglio 17 mappale 177 sub. 4-21;
 - o **M.E.:** porzioni immobiliari censite in catasto al foglio 17 mappale 178 sub. 8, foglio 17 mappale 179 sub. 3, foglio 17 mappale 180 sub. 13;
 - o **G.I.:** porzioni immobiliari censite in catasto al foglio 17 mappale 177 sub. 6-15;
 - o **F.R.V.:** porzioni immobiliari censite in catasto al foglio 17 mappale 178 sub. 7, foglio 17 mappale 179 sub. 2, foglio 17 mappale 180 sub. 12;
 - o **F.M.:** porzioni immobiliari censite in catasto al foglio 17 mappale 178 sub. 3, foglio 17 mappale 180 sub. 4-5;
 - o **C.F. e R.L.:** porzioni immobiliari censite in catasto al foglio 17 mappale 177 sub. 5-18;
 - o **C.L. e B.E.** porzioni immobiliari censite in catasto al foglio 17 mappale 178 sub. 6, foglio 17 mappale 180 sub. 3;
- Venere s.r.l. restava, a sua volta, piena proprietaria delle residue porzioni immobiliari censite in catasto al foglio 17 mappale 122 sub. 24, foglio 17 mappale 177 sub. 1-2-3-7-8-9-11-12-13-14-16-17-19-20, foglio 17 mappale 178 sub. 1-2-5-9-10-11, foglio 17 mappale 179 sub. 1-4-5-6-7-8-9, foglio 17 mappale 180 sub. 1-6-7-8-9-10-11-14-15-16-17-18-19-20;
- con decreto di trasferimento n. 29/2020 emesso dal competente Tribunale di Modena in data 5 febbraio 2020 la Società CORTE NUOVA S.R.L. con sede in Castelvetro (MO) via Palona, n. 12, C.F. e P.I. 03854370362 ha acquisito i beni della Società Venere s.r.l. in Fallimento;
- con PEC inviata in data 26/02/2020 il Curatore Fallimentare Dott. Guidi Andrea ha comunicato al Comune di Vignola il subentro della succitata Società Corte Nuova s.r.l. in tutte le posizioni del Fallimento e nella legittimazione relative al procedimento urbanistico "PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DI UN TERRENO UBICATO IN VIGNOLA IN VIA CASCINETTO DUE PONTI DENOMINATO "BORGO VECCHIA CORTE";
- gli alloggi di proprietà del Fallimento della Società Venere s.r.l. non risultano ultimati internamente in quanto mancano pavimenti, apparecchiature igienico-sanitari nei bagni, parte dei serramenti interni e per gli alloggi al piano primo, le scale per il collegamento ai vani accessori al piano sottotetto;
- esternamente risultano incompleti gli allacciamenti alle reti dell'acquedotto, del gasdotto e dell'energia elettrica in quanto l'intero complesso risulta privo delle forniture primarie come sopra descritte; infatti gli alloggi abitati usufruiscono attualmente di un allacciamento "di cantiere". La mancanza di ultimazione del reticolo di raccolta delle acque meteoriche, della

messa in esercizio dell'impianto di depurazione delle acque reflue degli alloggi come vanno verificate e realizzate tutte le opere necessarie all'adempimento delle prescrizioni dei vari enti chiamati ad esprimere il proprio parere sulla sostenibilità e regolarità dell'intervento;

Considerato che:

- l'Ordinanza n. 109/2008, nel disporre l'annullamento dei titoli abilitativi rilasciati, invitava la Società Venere s.r.l., "in qualità di proprietaria dell'area e titolare dei permessi di costruire...", a "presentare un progetto di lottizzazione in conformità all'art. 77 NTA del PRG che fatti salvi gli edifici realizzati li inserisca in un contesto lottizzatorio complessivo di quello che è in sostanza una nuova maglia di tessuto urbanistico";
- al fine di ricondurre a piena legittimità gli interventi originariamente autorizzati con i suddetti titoli, su istanza della Venere srl del 06/08/2009, (rif. prot. n.15045), il Comune di Vignola, con Deliberazione di G.C. n. 169 del 2.9.2009, ha autorizzato alla presentazione di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, ai sensi ed in conformità degli artt. 75 e 77 delle allora NTA vigenti del PRG, per la costruzione di edifici a carattere residenziale, in assolvimento e risoluzione di quanto contestato nelle ordinanze n. 58 del 20/06/2008 e n. 109 del 15/12/2008 e specificando di ottemperare nella redazione del Piano alla piena risoluzione di quanto riscontrato nelle citate ordinanze al fine di rendere pienamente conforme il programmato intervento edilizio alle normative regolamentari allora vigenti, sia per quanto riguarda le opere infrastrutturali necessarie, sia per quanto riguarda un corretto inserimento ambientale nel contesto agricolo circostante dell'intervento proposto;
- in data 25/05/2010 (rif. prot. n.9501), La Società Venere s.r.l. e gli anzidetti acquirenti presentavano il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "Borgo Vecchia Corte", in base ai predetti articoli 75-77-44 delle N.T.A. del P.R.G., da ritenersi tutt'ora quali norme di riferimento per l'approvazione del Piano stesso in quanto il procedimento risulta avviato in epoca antecedente alla variante urbanistica che ne ha disposto successivamente la radicale modifica, poi successivamente integrato, ai fini della sua approvazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 47/78;
- il suddetto Piano Particolareggiato è stato depositato e pubblicato a far data dal 30/07/2010 e conseguentemente è stato trasmesso in pari data agli Enti competenti (Provincia, Hera e ARPA/AUSL) per la formulazione dei pareri di competenza;
- in data 01/10/2010 (rif. prot. n.16634) A.R.P.A. e A.U.S.L. hanno espresso congiuntamente parere sfavorevole rilevando molteplici non conformità e carenze documentali;
- in data 11/10/2010 (rif. prot. n.17205) l'Ufficio di Pianificazione Territoriale del Comune di Vignola ha comunicato ai proprietari l'interruzione dei termini del procedimento relativo al suddetto P.P.I.P. al fine di valutare ed eventualmente, tramite integrazioni e/o modifiche, controdedurre puntualmente ai rilievi evidenziati nel sopraccitato parere sfavorevole, al fine di poter riprendere positivamente l'iter di approvazione del Piano, previo riesame del progetto da parte degli enti in parola;
- in ottemperanza alle prescrizioni dei sopraccitati Enti sono state apportate modifiche sostanziali allo schema urbanistico e, in data 11.04.2013 (rif. prot. n. 11261), il Curatore Fallimentare della Società Venere S.r.l., congiuntamente ai proprietari degli immobili realizzati, hanno integrato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, sottoscritto dagli stessi limitatamente agli elaborati di progetto, ad eccezione dello schema di convenzione;
- in data 11/04/2013 è stato acquisito il parere favorevole con prescrizioni di HERA, congiuntamente agli elaborati progettuali relativi alle opere di urbanizzazione debitamente visti dall'ente stesso;
- in data 12/06/2013 (rif. prot. 17567) è stato, altresì, acquisto il parere congiunto favorevole con prescrizioni del Servizio A.R.P.A. / A.U.S.L.;
- in data 18/07/2013 (rif. prot. n.21389) è stato infine acquisto agli atti il Parere della Provincia di Modena (ex artt. 5 e 35 L.R. 20/2000) di cui alla Del. G.P. n. 213 del 16.07.13, contenente diverse prescrizioni con particolare riferimento ai contenuti convenzionali proposti;

- nelle more della procedura di approvazione in data 18/02/2011 interveniva il fallimento della Società Venere s.r.l., rappresentata, pertanto, a partire da tale data, dal Curatore designato dal Tribunale di Modena;

Considerato inoltre che:

- il Comune di Vignola intende perseguire l'obiettivo, ritenuto di rilevante interesse pubblico, stante la complessità dei risvolti socio-economici in capo alle persone coinvolte, di consentire la regolarizzazione di parte degli edifici già costruiti, grazie anche al completamento del sistema delle dotazioni territoriali e delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti stessi, pur evitando il pieno sfruttamento *in loco* dell'indice di edificabilità originariamente assegnato al comparto con i titoli edilizi sopraccitati, onde evitare, nel rispetto dell'art. A-21 della legge regionale 24-3-2000 n. 20, un eccessivo e insostenibile carico urbanistico nell'area in parola;
- il Comune, pertanto, al fine di limitare il carico urbanistico della zona e quale onere a carico dell'Attuatore, intende ridurre l'integrale utilizzazione all'interno del Piano in parola della capacità edificatoria originariamente derivante dall'applicazione degli artt. 75-77 delle N.T.A. del P.R.G. con eventuale possibilità di delocalizzazione di parte della superficie utile, ed in particolare quota parte pari a di mq. 1.352,90, su altra area esterna al Piano Particolareggiato, da identificarsi con i tempi e modi meglio specificati in seguito;
- Corte Nuova s.r.l., a fronte di quanto sopra, si impegna a rinunciare e ad inoltrare tale rinuncia tombale del Fallimento Venere ai ricorsi giurisdizionali pendenti, a spese compensate, ed inoltre si impegna all'assunzione diretta ed esclusiva di tutti gli oneri ed obblighi, nessuno escluso, nascenti dalla presente Convenzione;

Considerato infine che:

- L'art. 1, comma 3, della L. R. 16/11/2000 n. 34, in modifica all'art. 41 della L. R. n. 20/2000, demanda ai Comuni la competenza ad approvare i Piani formati ai sensi dell'art. 25 della L. R. n. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Il D.L. 70/2011 "Decreto Sviluppo", convertito poi in Legge 106/2011, pubblicata in Gazzetta Ufficiale in data 12/07/2011, detta tra le varie disposizioni che hanno trovato applicazione a far data dal 12 settembre 2011, una specifica disposizione in materia di procedimento di approvazione dei piani attuativi, che muta sostanzialmente l'iter consuetudinario ad oggi in vigore, ovvero l'approvazione degli stessi da parte del Consiglio Comunale;
- Il comma 13, lettera b) dell'art.5 del citato D.L., stabilisce che l'approvazione dei piani attuativi, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, rientra nelle specifiche competenze della Giunta Comunale;
- La delibera di Giunta Regionale n. 1281 del 12/09/2011, avente ad oggetto: "Indicazione applicative in merito alle disposizioni di cui all'art. 5 del D.L. n. 70/2011 convertito con modificazioni dalla L. n. 106/2011, in materia di titoli abilitativi edilizi e di riqualificazione incentivata delle aree urbane", recepisce quanto previsto dalla suddetta Legge, ovvero la competenza della Giunta Comunale all'approvazione dei piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente;
- Con Delibera di Giunta Comunale n. 160 del 02/09/2009 si autorizzavano i soggetti attuatori a presentare specifico Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in esecuzione delle ordinanze summenzionate;

Considerata la documentazione assunta agli atti in data 05/07/2012 con prot. n. 13.873, integrata in data 11/04/2013 con prot. n. 11.261, in data 28/10/2019 con prot. n. 45.865, in data 28/11/2019 con prot. n. 50.232, in data 26/02/2020 con prot. n. 7.453 ed in data 04/03/2020 con prot. n. 8.592, presentata dal soggetto attuatore e dai proprietari ai fini dell'Approvazione del Piano in parola in conformità agli artt. 75 comma 4 lett. b), 77 e 44 delle N.T.A. vigenti al momento dell'avvio del procedimento di approvazione del Piano stesso, per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica degli immobili siti in area catastalmente identificata al Foglio n. 17, Mappali n. 122, 175, 177, 178, 179, 180,

classificata dal vigente P.R.G. come zona omogenea E.2 – Agricola di tutela ambientale delle "alte" (Art. 77 delle N.T.A.), sita all'interno del perimetro delle Bellezze naturali (vincolo ex Legge 1497/39);

Visto che il progetto architettonico ed urbanistico redatto dal geom. Lorenzo Lorenzoni e dall'ing. Enrico Lorenzoni è finalizzato alla piena risoluzione di quanto riscontrato nelle succitate ordinanze al fine di rendere pienamente conforme il programmato intervento edilizio alle normativa edilizia ed urbanistica, sia per quanto riguarda le opere infrastrutturali necessarie che un corretto inserimento ambientale nel contesto agricolo circostante dell'intervento proposto;

Preso inoltre atto che sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- Parere favorevole condizionato di HERA acquisito agli atti in data 11/04/2013 con prot. n. 11.261 e nello specifico:
 - Esistono le condizioni perché possa essere erogata acqua potabile, senza che si verifichino fenomeni di furto da insediamenti limitrofi, in un quantitativo non inferiore a 200 litri abitante/giorno, a condizione che siano realizzati dal lottizzante tutti gli interventi di potenziamento e magliatura della rete, previsti nel progetto delle opere di urbanizzazione presentato (prot. 71044-2012PG);
 - Servizio Energia Elettrica: si approva la congruità progettuale, come da tav. n. 8 "Planimetria energia elettrica in progetto", vistata da HERA con le prescrizioni del caso;
 - Servizio Fognatura: la zona non è servita dalla rete fognaria pubblica;
 - Servizio acqua e gas: si esprime parere favorevole al progetto secondo quanto riportato nelle tavole 6/a e 6/b, vistate da HERA ed in sede di progettazione esecutiva occorrerà definire in modo adeguato tutti gli interventi atti alla sistemazione delle opere in essere ed in progetto;
 - In generale l'inizio dei lavori dei sotto-servizi è subordinato all'approvazione da parte dei HERA Spa del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al comparto ed eventuali variazioni progettuali dovranno essere concordate;
- Parere favorevole condizionato del Servizio Sanitario Regionale dell'Emilia Romagna- Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena acquisito agli atti in data 12/06/2013 con prot. n. 17.567 e nello specifico subordinato alle seguenti condizioni:
 - Venga realizzata la barriera acustica in terrapieno con le caratteristiche citate nella documentazione di clima acustico presentata;
 - Sia ottenuta l'autorizzazione allo scarico in acque superficiali presso la competente Amministrazione Comunale;
 - La popolazione dell'insediamento residenziale non sia esposto ai valori di C.E.M. derivati da stazioni radio base, impianti e cabine elettriche, impianti per l'emittenza radio televisiva superiori a quelli previsti dai DD.PP.CC.MM. 08/07/2003;
- Parere della Provincia di Modena (ex artt. 5 e 35 L.R. 20/2000) di cui alla Del. G.P. n. 213 del 16/07/13, contenente diverse prescrizioni con particolare riferimento ai contenuti convenzionali proposti:
 - In merito al riconoscimento della eventuale delocalizzazione di superficie utile residua, lo stesso non è assentibile senza specificare limiti di durata al diritto di delocalizzazione in altra/altre aree del territorio comunale, pertanto l'adozione del P.S.C. (oggi P.U.G.) deve costituire il termine temporale massimo entro il quale assolvere compiutamente tale impegno;
 - Negli elaborati trasmessi non risulta chiaro cosa e quanto sia già stato realizzato in termini di opere infrastrutturali e standard di Piano, per la compiuta sostenibilità dell'insediamento residenziale e quanto ancora resti da realizzare, pertanto si rende necessario perfezionare in tal senso i documenti e, dove necessario, anche lo schema di convenzione urbanistica;
 - La relazione geologico-geotecnica e sismica datata 09/02/2010 non viene esaminata, né si rilascia alcun parere in merito alla riduzione del rischio sismico e tale aspetto dovrà essere assicurato in sede di rilascio di eventuali nuovi Permessi di Costruire;
 - Si specifica che le condizioni espresse da ARPA ed AUSL si considerano prescrittive;

Dato atto che gli elaborati facenti parte del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata oggetto della presente convenzione, ai sensi dell'art. 25 della L. R.47/78 e ss. mm. ed ii., sono stati depositati per la libera visione da parte dei cittadini presso il Servizio Edilizia Privata e Gestione del Territorio, per 30 (trenta) giorni consecutivi dal 17/09/2012 al 17/10/2012 dandone notizia mediante pubblicazione all'Albo on-line comunale e nel periodo di 30 (trenta) giorni successivi al compiuto deposito, e cioè entro il 16/11/2012, risulta pervenuta una osservazione da parte dei privati (rif. certificato di avvenuto deposito reg. albo n. 829/2012) assunta agli atti in data 23/10/2012 con prot. n. 22.641;

Dato atto inoltre che il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata è costituito dai seguenti elaborati e documenti, per i quali si fa espresso richiamo così come approvati con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 134 del 02/12/2019:

Relazione tecnico illustrativa	Prot. n. 11.261 del 11/04/2013
Schema di convenzione	Prot. n. 50.232 del 28/11/2019
Relazione geologica-geotecnica e sismica	Prot. n. 13.873 del 05/07/2012
Analisi del terreno (verifica contaminazione)	Prot. n. 13.873 del 05/07/2012
Norme tecniche di attuazione	Prot. n. 13.873 del 05/07/2012
Documentazione fotografica	Prot. n. 13.873 del 05/07/2012
Rendering fotografico aereo	Prot. n. 11.261 del 11/04/2013
Valutazione Ambientale Strategica (art. 12 del D. Lgs. 152/2006)	Prot. n. 13.873 del 05/07/2012
Valutazione di Clima acustico (art. 8, comma 2 della L. 447/95 e ss. mm. ed ii.)	Prot. n. 11.261 del 11/04/2013
Esposizione a campo elettromagnetico	Prot. n. 11.261 del 11/04/2013
Computo metrico – Opere di urbanizzazione primaria per la realizzazione delle opere dentro e fuori comparto, opere prescritte dagli enti competenti – ALLEGATO A	Prot. n. 45.865 del 28/10/2019
Tav. 1 – Estratti PTCP, PRG e NTA vigenti	Prot. n. 13.873 del 05/07/2012
Tav. 2 – Documentazione catastale	Prot. n. 13.873 del 05/07/2012
Tav. 3 – Planimetria generale pre-intervento	Prot. n. 13.873 del 05/07/2012
Tav. 4 – Planimetria generale di progetto	Prot. n. 11.261 del 11/04/2013
Tav. 5 – Planimetria rete fognaria in progetto	Prot. n. 11.261 del 11/04/2013
Tav. 6A – Planimetria rete gas esistente e di progetto	Prot. n. 11.261 del 11/04/2013
Tav. 6B – Planimetria rete acqua esistente e di progetto	Prot. n. 11.261 del 11/04/2013
Tav. 7 – Planimetria illuminazione comparto in progetto	Prot. n. 11.261 del 11/04/2013
Tav. 8 – Planimetria energia elettrica in progetto	Prot. n. 11.261 del 11/04/2013
Tav. 9 – Planimetria rete telefonica in progetto	Prot. n. 13.873 del 05/07/2012
Tav. 10 – Planimetria del verde in progetto	Prot. n. 11.261 del 11/04/2013
Tav. 11 – Planimetria sovrapposizione impianti	Prot. n. 11.261 del 11/04/2013
Tav. 12 – Fabbricato "A" (piante, sezioni e prospetti)	Prot. n. 13.873 del 05/07/2012
Tav. 13 – Fabbricato "B" (piante, sezioni e prospetti)	Prot. n. 13.873 del 05/07/2012
Tav. 14 – Fabbricato "C" (piante, sezioni e prospetti)	Prot. n. 13.873 del 05/07/2012

nonché gli ulteriori elaborati acquisiti ai fini della stipula della presente convenzione:

Schema di convenzione	Prot. n. 8.592 del 04/03/2020
Estratto di planimetria catastale aggiornato	Prot. n. 8.592 del 04/03/2020

Ritenuto pertanto di dover tradurre in apposita convenzione, ai sensi dell'art. 25 della legge regionale 7 dicembre 1978 n. 47, le reciproche obbligazioni di parte pubblica e privata all'interno del Piano particolareggiato di che trattasi, fermi restando gli elaborati tecnici già presentati dal Soggetto Attuatore e secondo la bozza di testo deliberato dalla Giunta Comunale con l'atto di approvazione del Piano in parola;

Premesso, considerato e ritenuto quanto sopra si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 DISPOSIZIONE PRELIMINARE ED OBBLIGO GENERALE

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della presente Convenzione.
2. Il Soggetto attuatore assume a proprio carico in via diretta ed esclusiva tutti gli oneri ed obblighi, nessuno escluso, nascenti dalla presente Convenzione, fino a completo assolvimento, ivi compresi, quelli relativi agli allacciamenti, infrastrutture, urbanizzazioni, regolarizzazione degli abusi edilizi e tutte le opere infrastrutturali e di corretto inserimento ambientale dell'intervento non ancora realizzate e come espressamente identificate nella specifico allegato A al presente atto, che saranno attesati con appositi atti deliberativi e/o certificativi, senza alcuna pretesa nei confronti degli acquirenti, estranei a qualsivoglia onere/obbligo nei confronti del Comune e/o terzi derivante dalla presente convenzione.
3. Il Soggetto Attuatore rimane altresì obbligato per sé, 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 espresse clausole contenute nella presente convenzione.
5. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore 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.

ART. 2 AREA DI INTERVENTO

Il terreno denominato "Borgo Vecchia Corte", stante lo stato di attuazione del vigente P.R.G., è identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 17:

- o Mappale 122 Sub. 24
- o Mappale 175 Sub. 1

- o Mappale 177 Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21
- o Mappale 178 Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11
- o Mappale 179 Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9
- o Mappale 180 Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20.

Complessivamente la superficie agricola interna al Piano Particolareggiato è pari mq. 8.791 circa.

Tali aree distinte nel Piano Regolatore Generale vigente in Zona Agricola di tipo E.2 vengono assoggettate a Piano Particolareggiato per la successiva conformazione alle norme edilizie vigenti di 3 fabbricati esistenti con destinazione d'uso residenziale aventi una Superficie Utile complessiva di mq. 1.232,64 ed un volume corrispondente di mc. 8.155,60 calcolata ai sensi del citato ex art. 77 delle NTA pre-vigenti, come già evidenziato in premessa.

Per effetto della perdurante applicazione della normativa antecedente la variante al P.R.G. approvata nel novembre 2011, successiva alla data di deposito del presente Piano Particolareggiato, il Comune, al fine di limitare il carico urbanistico della zona e quale onere a carico dell'Attuatore, intende ridurre l'integrale utilizzazione all'interno del Piano in parola della capacità edificatoria originariamente derivante dall'applicazione degli artt. 75-77 delle N.T.A. del P.R.G. e dà atto della eventuale possibilità di delocalizzazione di parte della superficie utile, ed in particolare quota parte pari a di mq. 1.352,90, su altra area esterna al Piano Particolareggiato, da identificarsi con i tempi e modi meglio specificati nel successivo art. 10.

La superficie utile sopra definita è stata calcolata applicando le definizioni relative all'articolo 18 delle N.T.A. comunali del P.R.G. vigente al momento della presentazione del Piano stesso e dei titoli edilizi poi annullati dal Comune.

ART. 3

OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA ED AGLI ALLACCIAMENTI AI SERVIZI ESISTENTI

Ai sensi dell'art.25 della legge regionale 7 dicembre 1978 n. 47, in ordine alle opere di urbanizzazione da realizzare, costituite per la maggior parte da opere di allacciamento alle reti esistenti in quanto finalizzate esclusivamente alla dotazione dei servizi primari relativi alla corretta edificazione dei 3 fabbricati in progetto, il Soggetto Attuatore si obbliga a:

- a) realizzare le opere di allacciamento alle reti esistenti (acquedotto, gasdotto, energia elettrica, illuminazione, telefonia) e scarico delle acque reflue depurate ed acque meteoriche in acque superficiali (assenza di fognatura pubblica), così come descritte negli elaborati tecnici allegati, che fanno parte integrante della presente Convenzione, in conformità ai pareri di competenza rilasciati dagli Enti preposti (Parere preventivo Gruppo Hera spa prot. 0043417 del 02/04/2013, Dichiarazione per erogazione acqua potabile Gruppo Hera spa prot. 0045941 del 08/04/2013, Parere di Competenza Arpa prot. 19.243 del 17/09/2012 e Parere di Competenza Usl prot. 71044-2012/PG del 17/10/2012 e successive integrazioni prot. 11261/13 del 11/04/2013, Verbale di Sopralluogo Telecom Italia n. PNL056153 del 12/11/2015) e previa acquisizione del parere degli Enti preposti sui relativi progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al comparto;
- b) includere negli atti di vendita di porzioni di fabbricati le servitù perpetue ed inamovibili, a favore degli enti gestori relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti e altri servizi che interessano l'area di intervento come opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento;
- c) includere negli atti di vendita l'obbligo, per sé e per i successivi aventi causa, di mettere a disposizione degli enti gestori 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;
- d) eseguire parte delle opere di servizio generale anche esterne all'area di intervento precisamente (acquedotto e gasdotto) indispensabili ai fini del collaudo delle proprie opere;
- e) eseguire o completare, qualora già avviate in forza di precedenti titoli, a propria cura e spese, le seguenti opere così specificate:

- e1) le fognature e gli impianti di depurazione, ancorché esterni all'area di intervento in parola, ma funzionali allo stesso, previa la dovuta autorizzazione allo scarico in acque superficiali secondo il recapito finale;
- e2) gli allacciamenti alle preesistenti pubbliche reti, ancorché da realizzarsi all'esterno dell'area di intervento, ma tali da risultare al diretto servizio del nuovo insediamento;
- f) ripristinare al termine del programma edilizio relativo all'intervento residenziale le opere di urbanizzazione primaria esistenti anche fuori dall'area di intervento ed eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;
- g) predisporre le canalizzazioni relative alla rete telefonica ed elettrica contestualmente alla realizzazione delle altre opere di allacciamento, previo accordo tra proprietà ed il concessionario del servizio, quando le canalizzazioni stesse siano previste su aree pubbliche;
- h) non cedere le aree e le opere stesse anche nel caso di trasferimento frazionato a terzi;
- i) predisporre tutte le opere di mitigazione richieste nei vari pareri espressi in sede di istruttoria del presente Piano Particolareggiato o all'atto del rilascio dei nuovi titoli edilizi di cui al successivo articolo;
- j) 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 funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano completate.

Il Soggetto Attuatore dovrà provvedere a propria cura e spese, alla demolizione delle porzioni fuori terra e ripristino delle aree dei fabbricati parzialmente realizzati (fabbricati contraddistinti con le lettere F e G nei titoli abilitativi annullati richiamati in precedenza) e non oggetto di completamento ai sensi del presente Piano Particolareggiato entro il termine di validità della presente convenzione.

ART. 4

MODALITA', TEMPI DI ESECUZIONE E GARANZIE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DI ALLACCIAMENTO DEI FABBRICATI ESISTENTI

Le opere di cui al precedente articolo comunque necessarie all'intervento edificatorio sono da intendersi come allacciamenti alle reti pubbliche ed in tal senso non verranno cedute all'Amministrazione Comunale e per la loro realizzazione non sarà necessario rilasciare apposito Permesso di Costruire, poiché saranno ricomprese nei titoli edilizi dei fabbricati di cui al successivo articolo che dovranno pertanto ricomprendere i progetti esecutivi anche delle opere di cui sopra (allacciamenti, realizzazione delle opere fuori comparto e delle opere prescritte dagli enti).

L'Amministrazione Comunale potrà valutare l'opportunità di acquisire esclusivamente le reti impiantistiche esterne al perimetro dell'area d'intervento del P.P.I.P. (reti acquedotto e gasdotto dal confine di P.P.I.P. fino all'allacciamento alla Strada Comunale Pratomavore) qualora le ritenga di pubblica utilità. L'eventuale frazionamento delle aree relative a tali opere che il Comune assumerà in carico e tutti gli ulteriori oneri necessari sarà eseguito a cura e spese del Soggetto Attuatore.

Le opere di allacciamento alle reti tecnologiche pubbliche esistenti consisteranno nell'asfaltatura della strada privata interna al comparto, nell'esecuzione dei parcheggi di pertinenza condominiali per le palazzine A, B e C, nel completamento della rete di distribuzione dell'energia elettrica con realizzazione della cabina elettrica, nel completamento della rete di distribuzione ed allacciamento gas e acquedotto come da pareri di conformità favorevoli già rilasciati dall'Ente Gestore Hera S.P.A. sopraccitati, nonché lo scarico in acque superficiali delle acque reflue depurate e delle acque meteoriche del comparto, fatte salve le varianti eventualmente concordate con l'Ente Gestore Hera S.P.A. Infine sarà sistemata l'area a verde privato con formazione della duna in terra come opera di mitigazione verso la stalla di bovini da latte esistente, previa demolizione dei due immobili al grezzo (contraddistinti con le lettere F e G nei titoli abilitativi annullati richiamati in precedenza) come previsto all'articolo 3 lettera i.

Il rilascio dei Permessi di Costruire relativi ai singoli interventi, che dovranno pertanto ricomprendere i progetti esecutivi anche delle opere di cui sopra (allacciamenti, realizzazione delle opere fuori

comparto e delle opere prescritte dagli enti), sarà subordinato all'acquisizione del parere, in merito alle opere, del gestore.

Condizione per la presentazione della SCEA è la presentazione del certificato di regolare esecuzione delle reti e di tutte le opere sopra richiamate, comprese quelle prescritte dagli enti ai fini della regolarizzazione del Piano.

Tutte le opere predette dovranno essere comunque realizzate entro il termine di validità della presente convenzione.

Le opere sopra definite sono state quantificate mediante computo metrico estimativo per un importo complessivo di €. **154.901,00 (centocinquantaquattromilanovecentouno/00)** ed a garanzia degli obblighi assunti con la convenzione il Soggetto Attuatore presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% di quello previsto per la realizzazione di tali opere con polizza fideiussoria n. ___ in data _____, emessa per € **154.901,00** con scadenza incondizionata fino all'assolvimento degli obblighi sottoscritti. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere ed accertamento di regolarità di ogni altro adempimento connesso alla presente convenzione. 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. 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. Ancorchè la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, allacciamento e mitigazione di cui all'allegato A, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della presente Convenzione, da questa richiamate od il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privato rum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del Soggetto Attuatore, 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.

ART. 5

CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA LEGITTIMAZIONE DEGLI INTERVENTI RESIDENZIALI ESISTENTI

I Permessi di Costruire relativi ai fabbricati già edificati e parzialmente completati in forza dei precedenti titoli annullati relativi alle 3 palazzine denominate con le lettere A, B e C, come da elaborati grafici relativi al Piano Particolareggiato di cui alla presente Convenzione, saranno rilasciati ai sensi delle vigenti disposizioni in materia edilizia, in conformità al presente Piano Particolareggiato, mediante rinnovazione del rilascio dei Permessi di Costruire annullati volta ad emendare vizi di carattere sostanziali.

Infatti i pregressi titoli abilitativi erano stati annullati per i seguenti tre vizi:

- mancanza di presentazione di Piano Particolareggiato ai sensi dell'articolo 77 delle NTA comunali previgenti;
- violazione del parametro edilizio relativo alla distanza dal confine di proprietà in ragione dell'indice di visuale libera (VL = 1) con interessamento di due proprietà confinanti per i fabbricati contraddistinti con le lettere A, B e C;
- violazione della distanza da osservare per le nuove costruzioni dalla concimaia della stalla esistente verso il confine ovest (distanza di ml. 50) per i fabbricati contraddistinti con le lettere D, E, F e G).

Le parti danno atto che a seguito dell'approvazione del Piano Particolareggiato in parola di fatto viene data conformazione a due dei tre vizi sopraccitati (presentazione di PPIP e violazione distanza da concimaia) in quanto in particolare i fabbricati D ed E, per i quali non sono mai iniziati i lavori, non saranno più edificati, mentre i fabbricati F e G, per i quali i lavori erano a suo tempo iniziati e mai conclusi, saranno oggetto di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.

Per quanto attiene invece alla violazione del parametro di distanza dal confine di proprietà per applicazione dell'indice di visuale libera pari ad "1" per i fabbricati A, B e C con interessamento di altre proprietà confinanti sui lati est e sud (Sig.ra Manzini Stefania o avente causa su porzione di terreno contraddistinto catastalmente al Catasto Terreni Foglio 18 mappale 294 e Sig. Credi Fernando o avente causa su porzione di terreno contraddistinto catastalmente al Catasto Terreni Foglio 18 mappali 5 parte e 388 parte), il Soggetto Attuatore ha raggiunto accordo con le stesse per il trasferimento di proprietà del terreno contraddistinto al foglio 18 mappale 420 di proprietà della Sig.ra Manzini Stefania e per la sottoscrizione di specifica servitù di inedificabilità a favore degli edifici costruiti A, B, C per la striscia di terreno della larghezza pari alla profondità dello sconfinamento per il terreno di proprietà del Sig. Credi Fernando identificata ai mappali 5 parte e 388 parte; l'atto di trasferimento del mappale 420 e la servitù di inedificabilità sui mappali 5 parte e 388 parte saranno registrati e trascritti nei pubblici Registri Immobiliari a cura e spese dell'Attuatore entro e non oltre il rilascio dei relativi Permessi di Costruire relativi agli immobili sopra citati (A, B e C). In caso contrario il Comune non potrà dare seguito al rilascio dei titoli venendo a meno i presupposti convenzionali. Pertanto essendo rimossi i vizi di carattere procedimentale e di carattere edilizio per i fabbricati A, B e C, si potrà procedere con la rinnovazione integrale "ex novo" ora per allora dei titoli edilizi relativi. Nell'ambito della rinnovazione dei titoli abilitativi, poiché l'Ordinanza n. 109 del 15/12/2008 aveva annullato non solo i Permessi di Costruire per i fabbricati ma anche le relative autorizzazioni paesaggistiche rilasciate alla Società Immobiliare Venere s.r.l., si provvederà alla richiesta di rilascio delle nuove Autorizzazioni Paesaggistiche ai sensi dell'articolo 146 del D. Lgs. 42/2004 necessarie in quanto le aree risultano comprese all'interno del perimetro delle bellezze naturali, vincolo ex legge 1497/39 ai sensi del vigente P.R.G., fatto salvo la regolarizzazione di eventuali varianti edilizie apportate, nel qual caso si procederà alla richiesta di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'articolo 167 D. Lgs. 42/2004, qualora ne ricorrano le condizioni.

Le parti danno ulteriormente atto che ai sensi della Delibera dell'Assemblea Legislativa Regionale n.186/2018, come modificata dalla DGR n. 1433 del 02.09.2019 recepita dal Comune di Vignola con Delibera del Consiglio Comunale n.51/2019, per il recepimento delle disposizioni relative al Contributo di Costruzione di cui alla, non ricorrendo le casistiche di cui ai punti 6.3.4 e 6.3.5 non sono applicabili le condizioni di salvaguardia della previgente disciplina sul contributo di costruzione. In relazione ai Titoli Abilitativi di cui sopra, quindi, dovrà essere versato, il contributo di costruzione in misura pari (anziché doppia) a quella prevista dalla normativa regionale e comunale, come determinato al momento del rilascio dei nuovi titoli abilitativi, detratto quanto già versato complessivamente relativamente ai titoli abilitativi originari, richiamati in premessa, poi annullati.

In particolare si specifica che avendo riscontrato che le tre palazzine A, B, C oggetto della presente convenzione urbanistica non hanno subito variazioni quanto a sagoma, superficie e volume rispetto ai titoli originari rilasciati, si procederà alla computazione degli oneri con valore semplice, secondo gli importi vigenti al momento della presentazione dei permessi di costruire ai sensi della Delibera (n. 51/2019) per il recepimento delle disposizioni relative al Contributo di Costruzione di cui alla Delibera dell'Assemblea Legislativa regionale n.186/2018, come modificata dalla DGR n. 1433 del 02/09/2019.

Il Comune di Vignola provvederà alla restituzione degli oneri versati in occasione del rilascio dei permessi di costruire per l'edificazione delle palazzine oggetto dei provvedimenti di annullamento solo a seguito di parere legale/giuridico che ne attesti la fondatezza e la tempestività della richiesta.

ART. 6 **CONDIZIONI PER LA PRESENTAZIONE DI SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI CONFORMITA' EDILIZIA ED** **AGIBILITA' DEI FABBRICATI**

La presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità dei singoli edifici (ai sensi dell'art. 23 della L.R. 15/2013) per ogni edificio sarà subordinata all'esistenza ed al funzionamento di rete fognante con scarico in acque superficiali, acquedotto, gas ed energia elettrica in bassa

tensione secondo le clausole stabilite ai precedenti articoli del presente atto con allegato certificato di regolare esecuzione delle reti impiantistiche di tutte le opere di cui all'allegato A e descritte all'articolo 3 secondo le clausole particolari stabilite al successivo art. 7.

In merito alle palazzine costruite si dà atto che le opere strutturali relative sono state oggetto delle seguenti pratiche:

- deposito sismico in data 29/05/2007 di cui all'attestato di avvenuto deposito progetto n. 201 in data 12/06/2007 e successiva integrazione del 03/03/2008 di cui all'attestato di avvenuto deposito progetto n. 201 in data 07/03/2008 per la palazzina A;
- deposito sismico in data 30/05/2007 di cui all'attestato di avvenuto deposito progetto n. 202 in data 12/06/2007 e successive integrazioni per le palazzine B e C.

Le stesse sono state oggetto di rilascio di certificato di collaudo statico da parte di tecnico abilitato depositati in data 30/09/2008 per entrambe le pratiche 201 e 202.

Inoltre si dà atto che per le autorimesse delle palazzine costruite A, B e C è stato rilasciato parere progetto da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Modena prot. n. 15.578/05 in data 08/11/2005 per la palazzina A e prot. 15.578/05 in data 08/11/2005 per le palazzine B e C.

La conformazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità sarà comprovata mediante la presentazione, da parte dell'Attuatore, del certificato di regolare esecuzione della rete impiantistiche, nonché degli attestati di prestazione energetica per le unità immobiliari realizzate, dell'avvenuta presentazione della SCIA al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per l'esercizio dell'attività di autorimessa negli interrati delle palazzine in parola.

ART.7

REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ED ALLACCIAMENTO ESTERNE ALL'AREA DI INTERVENTO E/O DI CESSIONE

A cura e spese dell'Attuatore o del futuro acquirente saranno realizzate e/o completate le reti tecnologiche eventualmente necessarie al di fuori del perimetro di P.P.I.P., così come previsto dai vari pareri tecnici più sopra richiamati.

Nell'ipotesi in cui il Comune intendesse prendere in carico le opere di allacciamento fuori dall'area di intervento, il Soggetto Attuatore si rende disponibile alla cessione gratuita al Comune e si obbliga a predisporre tutta la documentazione che fosse richiesta dal Comune e dagli Enti erogatori dei servizi a rete.

La progettazione esecutiva di eventuali ulteriori opere fuori comparto non ancora realizzate dovrà essere approvata dalla Struttura Lavori Pubblici del Comune. La realizzazione di tali lavori è subordinata al pertinente titolo edilizio.

Le opere dovranno essere eseguite a perfetta regola d'arte e saranno soggette a certificato di regolare esecuzione rilasciato da parte di un tecnico abilitato scelto dal soggetto attuatore tra una terna proposta e designata dal Comune i cui costi saranno a carico dei soggetti attuatori.

Ogni spesa inerente all'attività di controllo, di vigilanza, di direzione lavori, di sicurezza sarà a carico esclusivo dell'attuatore con obbligo di ottenere a propria cura e spese, gli assenti occorrenti per l'utilizzabilità di tutte le opere.

L'avvenuta ultimazione dei lavori a regola d'arte delle opere di allacciamento sarà comunicata dal direttore dei lavori al Comune e ad HERA S.p.a.

In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione primaria ed allacciamento alle reti tecnologiche pubbliche, nonché quelle prescritte dagli enti e condizionanti i pareri favorevoli degli stessi, dovranno essere completate entro il compimento del programma edilizio e comunque asseverate alla presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità, da effettuarsi entro la data di validità della Convenzione.

ART. 8

PRESCRIZIONI SPECIFICHE RELATIVE ALLE AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Per quanto richiamato nelle premesse del presente atto, tra le aree ricomprese nel Piano Particolareggiato di cui alla presente Convenzione non sono previste aree ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria da cedersi alla Amministrazione comunale, non riconoscendosi a tale comparto alcuna destinazione urbanistica equiparabile ad ambiti di nuova edificazione.

ART. 9

PRESCRIZIONI SPECIFICHE RELATIVE AGLI INTERVENTI EDILIZI E RELATIVE AREE PRIVATE

La presente Convenzione ha una validità di anni cinque a partire dalla stipula, che dovrà intervenire entro tre mesi dalla data di esecutività della Deliberazione di approvazione del Piano Particolareggiato in oggetto, salvo istanza di proroga motivata.

In ogni atto di alienazione dell'immobile in oggetto, che intervenga nel periodo di validità della presente Convenzione l'acquirente dovrà dichiarare di essere pienamente consapevole che l'immobile acquistato è soggetto al Piano Particolareggiato denominato "Borgo Vecchia Corte" e agli obblighi della relativa Convenzione.

Il presente atto integra i rogiti di compravendita originari dei proprietari degli immobili già realizzati di cui alle premesse

ART. 10

RICONOSCIMENTO E DISCIPLINA DELLA SUPERFICIE UTILE DA DELOCALIZZARE.

Premesso che la superficie utile originaria derivante dai Titoli Abilitativi citati in premessa relativi alle 7 palazzine denominate con le lettere A, B, C, D, E, F, G, titoli poi annullati dall'Amministrazione Comunale, da destinare a residenza, assommava a mq. 2.585,54 e che il Comune, al fine di limitare il carico urbanistico della zona e quale onere a carico dell'Attuatore, intende ridurre l'integrale utilizzazione all'interno del Piano in parola della capacità edificatoria originariamente derivante dall'applicazione degli artt. 75-77 delle N.T.A. del P.R.G. con eventuale possibilità di delocalizzazione di parte della superficie utile, ed in particolare quota parte pari a di mq. 1.352,90, ovvero (2.585,54 – 1.232,64 =) 1.352,90 mq, su altra area esterna al Piano Particolareggiato, è consentito al Soggetto Attuatore/suoi aventi causa, nell'arco dei cinque anni di validità del presente Piano Particolareggiato e comunque entro l'approvazione del P.U.G. ai sensi della L.R. 24/2017, di delocalizzare la suddetta SU in aree urbane già pianificate, in zone B, ad esclusione delle zone B.3, C e D e secondo le seguenti specifiche:

- nelle zone omogenee E pianificate, all'interno dei comparti, assoggettati a strumenti urbanistici attuativi detto trasferimento di SU potrà consentire la trasformazione di superficie accessoria (SA) in superficie utile (SU) sia nel rispetto della sagoma planivolumetrica entro e fuori terra assentita dal Piano Particolareggiato approvato in origine, sia della vigente normativa tecnica. Alla richiesta dei singoli titoli abilitativi dovranno essere adeguate e soddisfatte le dotazioni territoriali (standard) previste nello strumento urbanistico attuativo dimostrando l'idoneità delle reti infrastrutturali esistenti in funzione di un eventuale incremento di carico urbanistico;
- nelle aree urbane già pianificate, nelle zone omogenee B, ad esclusione della Zona B3, C e D, secondo le modalità ed usi prescritti in tali zone ed in eccedenza ai soli indici edificatori (delocalizzazione delle superfici e volumi incongrui) così come meglio definito all'articolo 75 Tabella B2 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti;

fermo restando che tali interventi dovranno essere realizzati con obiettivi di efficienza energetica non inferiori alla classe B, da certificarsi da parte di agenzie del settore.

ART. 11
RINUNCIA AL CONTENZIOSO PENDENTE

Premesso che:

- la Venere s.r.l. ha proposto ricorso al TAR dell'Emilia Romagna impugnando l'Ordinanza 109 del 15/12/2008 di annullamento da parte dell'Amministrazione Comunale degli originari titoli abilitativi per le palazzine A, B, C, D, E, F, G;
- il TAR dell'Emilia Romagna ha respinto il ricorso (R.G. 844/2008) con sentenza 01/02/2011 n. 97;
- avverso detta sentenza il Fallimento della Venere s.r.l. ha proposto appello al Consiglio di Stato;
- il ricorso in appello al Consiglio di Stato è tuttora pendente;

tutto ciò premesso, il Fallimento della Società Venere s.r.l. si impegna a rinunciare al ricorso pendente avanti al Consiglio di Stato, a spese compensate, impegnandosi altresì a depositare tempestivamente la rinuncia stessa presso la Segreteria del Consiglio medesimo.

ART. 12
TERMINI DI VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

In ogni caso, fermi restando i termini di cui agli articoli precedenti, tutti gli adempimenti e gli impegni prescritti nella presente convenzione devono essere eseguiti entro il termine massimo di anni cinque dalla stipula della stessa.

ART. 13
SPESE

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali ed accessorie, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili ed ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore.

ART. 14
PUBBLICITA' DEGLI ATTI

Il progetto di Piano particolareggiato è composto da:

Relazione tecnico illustrativa	Prot. n. 11.261 del 11/04/2013
Schema di convenzione	Prot. n. 50.232 del 28/11/2019
Relazione geologica-geotecnica e sismica	Prot. n. 13.873 del 05/07/2012
Analisi del terreno (verifica contaminazione)	Prot. n. 13.873 del 05/07/2012
Norme tecniche di attuazione	Prot. n. 13.873 del 05/07/2012
Documentazione fotografica	Prot. n. 13.873 del 05/07/2012
Rendering fotografico aereo	Prot. n. 11.261 del 11/04/2013
Valutazione Ambientale Strategica (art. 12 del D. Lgs. 152/2006)	Prot. n. 13.873 del 05/07/2012
Valutazione di Clima acustico (art. 8, comma 2 della L. 447/95 e ss. mm. ed ii.)	Prot. n. 11.261 del 11/04/2013
Esposizione a campo elettromagnetico	Prot. n. 11.261 del 11/04/2013
Computo metrico – Opere di urbanizzazione primaria per la realizzazione delle opere dentro e fuori comparto, opere prescritte dagli enti competenti – ALLEGATO A	Prot. n. 45.865 del 28/10/2019

Tav. 1 – Estratti PTCP, PRG e NTA vigenti	Prot. n. 13.873 del 05/07/2012
Tav. 2 – Documentazione catastale	Prot. n. 13.873 del 05/07/2012
Tav. 3 – Planimetria generale pre-intervento	Prot. n. 13.873 del 05/07/2012
Tav. 4 – Planimetria generale di progetto	Prot. n. 11.261 del 11/04/2013
Tav. 5 – Planimetria rete fognaria in progetto	Prot. n. 11.261 del 11/04/2013
Tav. 6A – Planimetria rete gas esistente e di progetto	Prot. n. 11.261 del 11/04/2013
Tav. 6B – Planimetria rete acqua esistente e di progetto	Prot. n. 11.261 del 11/04/2013
Tav. 7 – Planimetria illuminazione comparto in progetto	Prot. n. 11.261 del 11/04/2013
Tav. 8 – Planimetria energia elettrica in progetto	Prot. n. 11.261 del 11/04/2013
Tav. 9 – Planimetria rete telefonica in progetto	Prot. n. 13.873 del 05/07/2012
Tav. 10 – Planimetria del verde in progetto	Prot. n. 11.261 del 11/04/2013
Tav. 11 – Planimetria sovrapposizione impianti	Prot. n. 11.261 del 11/04/2013
Tav. 12 – Fabbricato "A" (piante, sezioni e prospetti)	Prot. n. 13.873 del 05/07/2012
Tav. 13 – Fabbricato "B" (piante, sezioni e prospetti)	Prot. n. 13.873 del 05/07/2012
Tav. 14 – Fabbricato "C" (piante, sezioni e prospetti)	Prot. n. 13.873 del 05/07/2012

nonché gli ulteriori elaborati acquisiti ai fini della stipula della presente convenzione:

Schema di convenzione	Prot. n. 8.592 del 04/03/2020
Estratto di planimetria catastale aggiornato	Prot. n. 8.592 del 04/03/2020

Il progetto di Piano Particolareggiato è arte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art 15 ONERI FISCALI ED ACCESSORI.

Le spese di stipulazione, registrazione, trascrizione del presente atto, sono a carico del soggetto attuatore/soggetto acquirente. Per tali atti saranno richieste le esenzioni fiscali e le agevolazioni delle imposte di registro relative secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente al momento della stipula della presente convenzione o degli atti di cessione.

Sottoscrivono il presente atto gli acquirenti delle unità abitative comprese nel Piano particolareggiato per presa d'atto dei sopra richiamati obblighi, tutti assunti dal soggetto attuatore e/o suoi aventi causa subentranti nella presente Convenzione, ferma restando la completa estraneità dei medesimi acquirenti ad ogni e qualsiasi onere/obbligo derivante dalla convenzione stessa.

Vignola lì

Comune di Vignola _____

Corte Nuova s.r.l. _____

Proprietari acquirenti dalla Società venere s.r.l.

Minozzi Alberto _____

Toschi Tamara _____

Ori Mario _____

Montorsi Mirca _____

Montorsi Elisa _____

Ghiraldi Ilaria _____

Fornili Romana Virginia
Ferrari Manuel
Cantelli Fiorenzo
Rondelli Loretta
Calcagno Luciano
Balido Emilia
