

**Comune di Vignola
(Modena)**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO
D'INIZIATIVA PRIVATA
"LA PALTRINIERA"**

Proprietà:
SILI. srl

Progetto:
Dott. Arch. PAOLO MESSORI

Collaboratori:
Dott. Arch. Cristina Acuti
Dott. Arch. Silvia Formigoni

SCHEMA DI CONVENZIONE

Luglio 2011

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER IL PIANO PARTICOLAREGGIATO
DI INIZIATIVA PRIVATA DI UN TERRENO UBICATO
IN VIGNOLA IN VIA PER CASTELVETRO, DENOMINATO
“LA PALTRINIERA”**

Repertorio Notarile N. Raccolta N.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno, il giorno..... del mese di in Vignola, davanti a me dottor..... Notaio in....., iscritto al Collegio Notarile del Distretto di con residenza in, sono presenti i Signori:

arch. Corrado Gianferrari, nato a Sassuolo (MO) il 15.04.1959, domiciliato per la carica di cui infra, il quale interviene al presente atto esclusivamente nella sua qualità di Dirigente della Direzione Pianificazione Territoriale, e quindi per conto ed in rappresentanza del “Comune di Vignola”, con sede in Vignola, via Bellucci n. 1, avente codice fiscale numero 00179790365; in forza dei poteri a lui conferiti delle vigenti norme di Legge e regolamentari, in rappresentanza del Comune predetto, autorizzato con Decreto del Sindaco del Comune di Vignola in data 09.10.2009, prot. n.18389 ed in esecuzione della Determinazione del Dirigente del Servizio Edilizia Privata e Gestione del Territorio, in data....., n..... del Registro di Settore, che , in originale, si allega al presente atto sotto la lettera...”...”, omessane la lettura ai comparanti per loro espressa rinuncia; in seguito per brevità, denominato "Comune".

e

la società SILI srl con sede legale nel comune di Savignano sul Panaro (MO) in Via Tavoni n. 87 P.I. 00661910364, nella persona del legale rappresentante sig. Bosi Aldo,. detentore del codice fiscale BSOLDA35R24F357I, titolare della proprietà dell'area situata nel comune di Vignola individuata al foglio 17 mappali 188 (ex 27 parte), 190 (ex 31 parte), 30 (ex 31 parte, 32 parte, 27 parte, 114, 28, 29, 30), 192 (ex 32 parte); in seguito per brevità denominato “lottizzante”.

Detti comparanti, della cui identità personale, in qualità e poteri io Notaio sono certo, stipulano quanto segue

Premesso

1. 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. 58 del 9 ottobre 2002;
2. che sull'area oggetto della presente convenzione, classificata dal piano regolatore come zona omogenea tipo E2 di cui all'art. 77 delle vigenti Norme di Attuazione è stato formato un piano particolareggiato di iniziativa privata ai sensi dell'art. 75 delle Norme di Attuazione del PRG, denominato “La

Paltriniera”, approvato con Delibera Consiliare n. 118 del 05.08.2013, ai sensi dell’art. 25 della LR 7 dicembre 1978 n. 47 e s.m.;

3. che il comparto “La Paltriniera”, stante lo stato di attuazione del vigente PRG, comprende i mappali 188 (ex 27 parte), 190 (ex 31 parte), 30 (ex 31 parte, 32 parte, 27 parte, 114, 28, 29, 30), 192 (ex 32 parte) al foglio 17 per una superficie complessiva (da rilievo catastale) di mq 64.375;
4. che devesi ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi dell’art. 25 della legge regionale 7 dicembre 1978 n. 47, delle obbligazioni da assumersi da parte del lottizzante del piano particolareggiato in parola, per il quale si fa espresso richiamo agli elaborati del progetto suddetto, come approvati con la citata deliberazione ed allegati alla medesima, di seguito elencati:
 1. Tavola 1 – Inquadramento catastale ed estratto di PRG
 2. Tavola 2 – Planimetria d’inquadramento - stato di fatto
 3. Tavola 3 – Planimetria - stato di fatto
 4. Tavola 3.1 – Piante piano terra - quota +380 – stato di fatto;
 5. Tavola 3.2 – Piante quota +670 – coperture – stato di fatto;
 6. Tavola 3.3 – Prospetti – stato di fatto;
 7. Tavola 4 – Sezioni - stato di fatto
 8. Tavola 5 – Planimetria generale - progetto
 9. Tavola 6 – Planimetria piano interrato - progetto
 10. Tavola 7 – Planimetria piano terra - progetto
 11. Tavola 8.1 – Tipologie - progetto
 12. Tavola 9 – Sezioni - progetto
 13. Tavola 10 – Apparato vegetazionale
 14. Tavola 11 – Planimetria – confronto
 15. Tavola 12 – Opere di urbanizzazione: rete elettrica - progetto
 16. Tavola 13 – Opere di urbanizzazione: acqua - progetto
 17. Tavola 14 – Opere di urbanizzazione: rete fognaria - progetto
 18. Tavola 15 – Opere di urbanizzazione: particolari rete fognaria – progetto
 19. Rendering relativi alla composizione dei volumi
 20. Verifica di Assoggettabilità (D.Lgs. 128/2010: modifiche ed integrazioni al D.Lgs. 152 del 03/04/2006)
 21. Autocertificazione ai sensi dell’Art. 46 del DPR 445 del 28/12/2000 del Clima acustico
 22. Norme tecniche di attuazione
 23. Schema di convenzione
 24. Relazione tecnica e documentazione fotografica
 25. Relazione rete fognaria
 26. Relazione geologico geotecnica e sismica

Tutto ciò premesso,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1

DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.
2. Il Lottizzante assume gli oneri ed obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti deliberativi e/o certificativi.
3. Il lottizzante rimane altresì obbligati 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 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.

ART. 2

COMPARTO DI INTERVENTO

Il comparto d'intervento è costituito dalle aree di proprietà del Lottizzante come sopra identificate, distinte nel PRG vigente in Zona E2 di cui all'art.77 delle NTA. L'intervento edificatorio previsto dal presente Piano verrà realizzato a parità di volume e di superficie utile esistente, pertanto, stante la superficie utile relativa agli edifici assoggettati a demolizione e ricostruzione, per una SU massima pari a mq 802 (ottocentodue) ed un volume massimo pari a mc 2.673 (duemilaseicentotantatre).

Per l'edificio non assoggettato a demolizione, riguardante la casa padronale sottoposto a restauro e risanamento conservativo tipo B dal vigente PRG, la superficie utile risulta pari a 562 mq + 415 mq di sottotetto e cantine; il volume totale dell'edificio risulta pari a 2370 mc.

Le superfici utili e i volumi costituiscono i parametri di riferimento massimi per la progettazione ex novo e l'intervento di Restauro e risanamento conservativo tipo B.

ART. 3

OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA ED OPERE DI SERVIZIO GENERALE AL COMPARTO

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. monetizzare le aree necessarie per i parcheggi di urbanizzazione primaria (100,41 mq.), per quelli di urbanizzazione secondaria (80,33 mq.) e per il verde di urbanizzazione secondaria (321,33 mq.), alla cifra di €. 169.009,95 (euro centosessantanovemilanove,95), di cui alla Del. G.C. n. 208/07. Tale importo dovrà essere versato dal lottizzante alla stipula della presente convenzione;
2. 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;
3. ad eseguire tutte le opere proprie relative al comparto di iniziativa privata di cui sopra, parte delle opere di servizio generale anche esterne al comparto indispensabili ai fini del collaudo delle proprie opere, entro tre anni dal rilascio del giusto titolo;
4. ad eseguire a propria cura e spese, previa demolizione dei fabbricati esistenti, le seguenti opere così specificate, se non ancora realizzate:
 - 4.1. le fognature e gli eventuali impianti di depurazione, ancorché esterni al comparto in parola, ma funzionali allo stesso;
 - 4.2. 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. al termine del programma edilizio relativo all'intervento residenziale e comunque non oltre 5 anni dalla stipula del presente atto, i soggetti attuatori si obbligano a ripristinare le opere di urbanizzazione primaria esistenti anche fuori dal comparto ed eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;
6. a non trasferire a terzi le obbligazioni inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione comunque denominate, 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;
7. a 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 su aree pubbliche;

8. a 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 completate.

ART. 4
MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE
DELLE OPERE DI SERVIZIO GENERALE AL COMPARTO

Le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente articolo comunque necessarie all'intervento edificatorio, fatto salvo per le opere relative alla rete relativa all'acquedotto, sono da intendersi come allacciamenti alla rete pubblica ed in tal senso non verranno ceduti all'Amministrazione comunale e per la loro realizzazione non sarà necessario rilasciare apposito Permesso di Costruire.

Per quanto sopra i Titolo Edilizi da rilasciarsi, stante la monetizzazione della quota parte degli standard urbanistici come disposto al precedente art. 3, per un valore pari a € 169.009,95 (euro centosessantanovenimilnove,95), non saranno oggetto di ulteriore scomputo di oneri di urbanizzazione in quanto monetizzati, fatto salvo per le seguenti opere e relative quote di incidenza:

- in relazione alle monetizzazioni degli standard di cui al precedente art. 3, corrispondenti alle aree relative ai parcheggi di urbanizzazione primaria, si riconosce uno scomputo pari al 10% dell'onere, così come definito al punto 1.4 della delibera di Giunta Regionale n. 849/1998;
- in relazione alle opere per la realizzazione del tratto della rete acquedottistica, in sostituzione della obsoleta condotta esistente, per il tratto di via per Castelvetro dall'innesto di via Pratomavore al lotto oggetto di PPIP, da realizzarsi a cura e spese del Lottizzante, si riconosce uno scomputo pari al 7% dell'onere, così come definito al punto 1.4 della delibera di Giunta Regionale n. 849/1998;

Il rilascio dei Permessi di Costruire relativo ai singoli interventi, che dovranno pertanto ricomprendere i progetti esecutivi anche delle opere di cui sopra, (allacciamenti e realizzazione sistema di distribuzione dell'acqua), sarà subordinato all'acquisizione del parere preventivo, in merito alle opere, del Gestore Hera spa.

Il Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità sarà rilasciato previa presentazione da parte dei lottizzanti del certificato di collaudo delle reti e opere sopra richiamate.

ART. 5
CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE
PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI RESIDENZIALI

I Permessi a Costruire degli interventi di ricostruzione ai fini abitativi di cui ai precedenti articoli, dovranno prevedere la riqualificazione delle aree oggetto di

demolizione dei vecchi fabbricati ed il loro rilascio sarà subordinato alla monetizzazione degli standards di U1 e U2 di cui al precedente art. 3.

ART.6

CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI

Il rilascio del Certificato di conformità Edilizia e Agibilità per ogni edificio sarà subordinato all'esistenza ed al perfetto funzionamento di rete fognante, acquedotto, gas 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.

ART.7

OBBLIGAZIONI IN MATERIA DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Le aree di urbanizzazione secondaria verranno monetizzate ed il corrispettivo versato all'atto della stipula della presente convenzione, così come richiamato al precedente art.3.

ART.8

PATTI GENERALI E CLAUSOLE PARTICOLARI

La manutenzione di tutte le aree ed opere comprese nel comparto, avverrà a cura e spese della proprietà.

La presente convenzione, ha una validità di anni cinque a partire dalla data della stipula della stessa, che dovrà intervenire entro un anno dalla data di esecutività, della deliberazione di approvazione del piano in oggetto.

Decorsi inutilmente i suddetti termini di sottoscrizione del presente atto, le previsioni d'intervento di cui al presente PP non potranno più essere attuate, se non in conformità alle norme regolamentari previste dalla nuova pianificazione urbanistica in corso di formazione (PSC e RUE) per le zone agricole.

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 "La Paltriniera" e dalla relativa convenzione;
2. di ben conoscere ed accettare ogni e qual si voglia obbligo che compete alla parte acquirente nei confronti del Comune di Vignola in ottemperanza alla presente convenzione.

Prescrizioni specifiche relative alla progettazione e gestione delle aree a verde facenti parte del Piano Particolareggiato "La Paltriniera":

- **Giardini e/o orti** (a ridosso delle abitazioni): devono prevedere la messa a dimora di specie arboree ed arbustive autoctone e/o naturalizzate escludendo la messa a dimora di conifere. E' esclusa la possibilità di creare suddivisioni con

opere murarie. Nelle aree di giardini e orti è consentito introdurre piante esotiche purché non infestanti.

- **Recinzioni:** si dovrà prevedere la ricostituzione delle siepi arbustive e dei filari arborei (siepi campestri) di divisione interpoderale e di delimitazione di strade e canali. All'interno del perimetro della proprietà sono consentite le recinzioni con siepe viva o con rete metallica e siepe. Le recinzioni realizzate con siepe viva, dovranno privilegiare le essenze autoctone come definite dalle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

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.

I futuri acquirenti delle unità immobiliari dovranno prendere visione ed atto degli impegni stabiliti nella presente convenzione e più precisamente delle sopradescritte specifiche prescrizioni.

Le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, sono a carico della proprietà.