

## SCHEMA

Modifiche alla Convenzione urbanistica per l'utilizzazione a scopo edificatorio di un terreno a destinazione residenziale posto in Comune di Cavezzo del 29/10/2009, repertorio n.104314-26591

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquattordici, il giorno XX del mese di XXXXXXXX

In Modena, nel mio studio in Via San Giacomo n.38, avanti a me DOTTOR ALESSANDRO FRIGO NOTAIO con sede in Modena, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Modena, si sono costituiti:

Dott.ssa Susy Baraldi, nata a Mirandola il 30/06/1976, domiciliato presso il Comune di cui oltre, il quale interviene al presente atto e stipula non in proprio, ma nella sua qualità di Responsabile del Servizio urbanistica edilizia e ambiente "COMUNE DI CAVEZZO", in seguito per brevità denominato "Comune", con sede legale in Cavezzo (MO), Via Cavour n. 36, codice fiscale 00224030361, e, quindi, in rappresentanza dello stesso, in forza di provvedimenti di nomina del Sindaco del Comune medesimo in data XX/XX/XXXX, n.XX;

Sig. ...., nato a .....residente in Comune di ....., codice fiscale ....., che agisce in qualità di legale rappresentante della società Cubo srl, con sede legale in ....., PIVA ....., essendo la società proprietaria dell'area oggetto del piano urbanistico attuativo di cui all'oggetto, come meglio specificato in premessa, di seguito indicato come SOGGETTO ATTUATORE;

### Premesso

- che la presente modifica la Convenzione Urbanistica per l'utilizzazione a scopo edificatorio di un terreno a destinazione residenziale posto in Comune di Cavezzo del 29/10/2009, a ministero del Dott. Notaio Alessandro Frigo, registrata a Modena il 13/11/2009, trascritta alla conservatoria di Modena il 13/11/2009 al n.39773;
- che la Convenzione Urbanistica sopra richiamata è stata sottoscritta dal Comune e da:  
DUGONI CARLO, nato a Modena il 30 maggio 1970, residente a Cavezzo in via Concordia n.92 c.f. DGN CRL 70E30 F257M;  
DUGONI STEFANIA, nata a Mirandola il 24 gennaio 1974, residente a Cavezzo in via Concordia n.92 c.f. DGN SFN 74A64 F240Z;  
MANFREDINI ANNA MARIA, nata a Modena il 27 luglio 1946 residente a Cavezzo in via Concordia n.92, c.f. MNF NMR 46L67 F257K;  
DUGONI ANTONIETTA, nata a Cavezzo il 9 giugno 1953, ivi residente in via Pavese n.5, c.f. DGN NNT 53H49 C398Y;  
DUGONI PAOLA, nata a Cavezzo il 7 ottobre 1954, residente a Concordia sulla Secchia in via Gelatti n. 21, c.f. DGN PLA 54R47 C398F.
- che in data XX/XX/XXXX con compravendita a ministero del Dott. Notaio Alessandro Frigo, registrata a Modena il XX/11/2009, trascritta alla conservatoria di

- Modena il XX/11/2009 al n.XXXXXX, l'area soggetta al Piano Urbanistico Attuativo approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.40 del 08/04/2009 è stata trasferita alla Società CUBO srl e più precisamente l'area identificata: foglio 22 mappale 453 are 15.06 - RD Euro 15,52 - RA Euro 16,33; mappale 512 are 00.52 - RD Euro 0,54 - RA Euro 0,56; mappale 513 ha. 1.67.30 - RD Euro 172,37 - RA Euro 181,45; mappale 454 ha. 1.43.71 - RD Euro 148,07 - RA Euro 155,86;
- che in data XX/XX/XXXX la società CUBO ha chiesto la volturazione della Convenzione sopra descritta;
  - che ai sensi dell'art.1 bis, il Consiglio Comunale ha approvato la variante al POC 2 con deliberazione n.59 del 29/09/2010, creando le condizioni per reperire un bacino di laminazione all'esterno del comparto, raggiungibile dalla rete di fogne bianche, come anche auspicato dall'Ente gestore AIMAG spa;
  - che gli eventi sismici del maggio 2012 hanno dilatato i termini istruttori;
  - che con Atto di impegno del 22/02/2014 prot.n.2906, allegato alla presente, il soggetto attuatore si impegna a non mettere in esecuzione il sistema di drenaggio attraverso cisterne per la parte non ancora eseguita al momento della disponibilità, ed ad allacciarsi al bacino di laminazione direttamente;
  - che il Consiglio Comunale ha approvato con deliberazione n.XX del XX/XX/XXXX il secondo stralcio del Piano della ricostruzione, contenente, tra l'altro, variante al Piano operativo comunale 2 e al Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata approvato con deliberazione del Consiglio comunale n.40 del 08/04/2009;
  - che le modifiche introdotte col PDR attengono nello specifico:
    - o all'eliminazione della prescrizione del POC 2 attinente alla gestione dei sistemi di trattamento in continuo delle acque di prima pioggia;
    - o alla modifica del sistema di fognario delle acque bianche del PUA;
  - che la convenzione urbanistica dispone:
    - a. all'art.1 bis Sistemi di drenaggio: "Nel caso l'Amministrazione Comunale creasse le condizioni per reperire un bacino di laminazione all'esterno del comparto, ma raggiungibile dalla rete di fogne bianche, il soggetto attuatore si impegna fin d'ora a non mettere in esecuzione il sistema di drenaggio attraverso cisterne per la parte non ancora eseguita al momento della disponibilità, ed ad allacciarsi al bacino di laminazione direttamente. Si impegna altresì a contribuire nella spesa sostenuta dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione dell'opera, in pari misura della spesa da sostenere per la realizzazione delle cisterne interrato sia su suolo pubblico che su suolo privato oltre che al bacino di laminazione previsto nel progetto approvato e richiamato nella presente Convenzione.";
    - b. all'art.1, comma 3, Opere di urbanizzazione - Realizzazione: "E' facoltà del Comune di porre altresì a carico parziale o totale del lottizzante la realizzazione degli allacciamenti alle reti preesistenti anche mediante la realizzazione di opere di urbanizzazione poste al di fuori del perimetro di piano particolareggiato";
  - che quanto all'impegno definito all'art.1 Opere di urbanizzazione – Realizzazione, comma 1 lettera a) ultimo capoverso, è stato assolto l'impegno previsto con Atto del XX/XX/XXXX relativa all'area esterna al comparto da destinare a bacino di laminazione consistente nel frazionamento dell'area e alla trascrizione presso la conservatoria;
  - che occorre procedere alla modifica dei contenuti convenzionali in relazione alle mutate condizioni soggettive e sostanziali;
  - che nel mese di maggio 2012 il Comune di Cavezzo è stato colpito dagli eventi

sismici e pertanto trovano applicazione le norme che attengono alla sospensione e alla proroga dei termini rispettivamente previsti nel DL 74/2012, convertito con modifiche con la L 122/2012, e dalla LR 16/2012;

- che le premesse contenute nella Convenzione urbanistica del 2009 sono per intero richiamate per quanto non modificate e compatibili con quanto precede;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

SONO PATTI E CONDIZIONI

### **Art.1 Opere di urbanizzazione – Realizzazione**

Modificata la Convenzione urbanistica 2009 con la specifica che segue da valersi quale integrazione.

Si da atto dell'avvenuta assoluzione dell'impegno di cui al comma 1 lettera a) ultimo capoverso relativo al frazionamento dell'area da destinare a bacino di laminazione con trascrizione alla Conservatoria dei registri immobiliari di servitù di inedificabilità con atto del XX/XX/XXXX a firma del Dott. Notaio XXXXX.

### **Art.1 bis Sistema di drenaggio**

Modificato: il testo che segue sostituisce per intero art. 1 bis della Convenzione urbanistica del 2009

Il soggetto attuatore si impegna alla realizzazione del bacino di laminazione in conformità alle previsioni della variante al POC 2 approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n.59 del 29/09/2010.

Il soggetto attuatore si impegna all'elaborazione e al deposito degli elaborati necessari alle procedure di espropriazione e imposizione di servitù conformi alla vigente normativa in materia con costi a suo carico.

Il costo delle opere è a carico del soggetto attuatore come da relazione economica depositata e approvata dal Servizio Lavori Pubblici.

L'Amministrazione comunale, a fronte dell'impegno del soggetto attuatore di realizzare il Piano urbanistico attuativo in variante nelle aree indicate e al fine di consentirle di impegnarsi in via vincolante, tenuto conto del rilevante interesse per la collettività, si impegna ed obbliga ad attivare, entro XX giorni successivi alla stipula della presente variante alla convenzione, le relative procedure per l'acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione dell'allargamento del fossato individuato quale bacino di laminazione e delle altre aree necessarie al completamento delle opere di urbanizzazione.

A seguito del collaudo del bacino di laminazione si procederà a cura del soggetto attuatore all'eliminazione del vincolo di in edificabilità sul foglio 22, mappale 515.

Le modalità sopra previste si applicano a tutte le opere fuori comparto previste all'art.6.

### **Art.2 Modalità e tempi e di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria**

Modificato: la modifica attiene al solo termine per la realizzazione delle opere previste al comma 1 lettera b) n.1.

Tutte le opere necessarie all'utilizzo e fruizione dell'area PEEP dovranno essere portate a termine entro il 31/12/2015.

### **Art.3 Condizioni per il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria**

Modificato: modifica attiene alla garanzia prevista al primo comma, prevedendone la sostituzione e una specificazione.

A garanzia degli obblighi assunti per tutte le opere di urbanizzazione primaria (sia quelle

relative alla realizzazione del PEEP, sia le restanti) il soggetto attuatore potrà sostituire la fideiussione bancaria di euro 755.540 n.336584, rilasciata dalla Banca Popolare di Verona – S. Geminiano e S. Prospero in data 29/19/2009 con polizza assicurativa rilasciata da Zurigo Assicurazioni n.XX in data XX/XX/XXXX.

La garanzia prevista al presente articolo attiene anche alla realizzazione delle opere fuori comparto, meglio dettagliati all'art.6 come modificato.

#### **Art.4 Svincolo e riduzione della garanzia**

Confermato comma 1.

Aggiornato comma 2.

Per l'importo corrispondente alle restanti opere del comparto potrà essere autorizzato lo svincolo graduale in corrispondenza degli stati di avanzamento relativi alla progressiva realizzazione dei seguenti corpi d'opera:

- sbacamenti a sezione obbligata e formazione delle massicciate;
- sottoservizi (fogne bianche e nere, drenaggi predisposizioni per acqua e gas, fibre ottiche , telefono, pubblica illuminazione rete elettriche);
- a completamento delle restanti opere;
- il 10% dell'importo complessivo garantito sarà svincolato entro 90 giorni dal collaudo di tutte le opere;

Tutte le fasi di svincolo della garanzia saranno autorizzate dal Responsabile del servizio lavori pubblici del Comune previo parere del collaudatore in corso d'opera e accertamento della regolarità dell'opera e della conformità della documentazione necessaria.

#### **Art.5 Poteri di controllo dell'Amministrazione Comunale e presa in carico delle opere di urbanizzazione**

Nessuna modifica.

#### **Art.6 Oneri di Urbanizzazione**

Modificato come segue:

- a. Il primo comma è sostituito dal seguente:.

Il contributo di costruzione sarà calcolato secondo i parametri in vigore alla data di richiesta del permesso di costruire.

- b. Il secondo comma è sostituito come segue:

Il soggetto attuatore realizzerà direttamente tutte le opere di urbanizzazione primaria del comparto e le opere fuori comparto e il Comune provvederà ad applicare in sede di rilascio del permesso di costruire i soli oneri afferenti la quota parte di opere non realizzata calcolata secondo l'incidenza parametrica stabilita dal vigente regolamento urbanistico attuativo e dalle vigenti disposizioni regionali.

- c. È aggiunto un comma 2 bis:

Le opere fuori comparto consistono in:

1. bacino di laminazione;
2. allaccio fogna nera al depuratore comunale;
3. allargamento sede stradale prolungamento via Guerzoni;
4. raccordo ed innesto su via Concordia SP n.5;

- d. l'ultimo comma è sostituito:

In ragione delle modifiche apportate all'art.16 del DPR 380/2001 le opere di urbanizzazione previste dalla Convenzione come modifica non sono soggette alla disciplina di cui al D LGS 163/2006.

#### **Art.7 Rilascio dei permessi di costruire e dell'agibilità**

Modificato: inserimento comma 1 bis

I permessi di costruire dovranno conformarsi alle modifiche inserite nel Piano della Ricostruzione , secondo stralcio, approvato con delibera n.XX assunta dal Consiglio comunale nella seduta del XX/XX/XXXX.

#### **Art.8 Sfruttamento edilizio del lotto**

Nessuna modifica

#### **Art.9 Sanzioni**

Aggiornato.

Sarà applicata una penale di euro 130/giorno nei seguenti casi:

1. ritardo nel completamento delle opere di urbanizzazione necessarie all'utilizzo del PEEP;
2. ritardo nel completamento delle opere di urbanizzazione nella parte restante del comparto;

l'importo della penale sarà attinto dalla garanzia in essere la quale dopo l'escussione dovrà essere immediatamente reintegrata per gli importi mancanti.

Il Comune avrà il diritto di escutere la garanzia per sostituirsi nell'intervento al soggetto attuatore decorsi 60 giorni dalla scadenza dei termini di ogni singola fase. Il Comune escuterà l'importo delle opere mancanti oltre l'Iva di legge e la penale maturata.

#### **Art.10 Servitù per la realizzazione di impianti tecnologici**

Modificato: l'articolo è sostituito come segue.

Il soggetto attuatore, ove risulti necessario, si impegna a mettere a disposizione a titolo gratuito dell'Amministrazione Comunale porzioni di area non superiori a mq 20 con accesso indipendente che si rendessero necessarie per disposizione dei gestori delle reti per la realizzazione di impianti di distribuzione di gas, energia elettrica, acqua, nonché degli impianti di illuminazione pubblica e di comunicazione telefoniche e fognarie.

#### **Art.11 Spese**

Nessuna modifica.

#### **Art. 11 bis Volturazione Convenzione urbanistica del 29/10/2009 a Cubo srl**

Articolo aggiunto.

Con la presente Convenzione si prevede l'assunzione in capo alla società CUBO sxx di tutti gli impegni previsti nella Convenzione Urbanistica per l'utilizzazione a scopo edificatorio di un terreno a destinazione residenziale posto in comune di Cavezzo del 29/10/2009, a ministero del Dott. Notaio Alessandro Frigo, registrata a Modena il 13/11/2009, trascritta alla conservatoria di Modena il 13/11/2009 al n.39773, liberando i signori DUGONI STEFANIA, MANFREDINI ANNA MARIA, DUGONI PAOLA, ANTONIETTA DUGONI e DUGONI CARLO

Tutti gli impegni della citata Convenzione come modificata con la presente restano in capo alla società Cubo in caso di cessione di tutte o parte delle aree, in rapporto solidale con gli aventi causa.

E' obbligo della società Cubo indicare gli estremi della Convenzione urbanistica del 2009 e della presente che la modifica nei futuri atti di vendita.

#### **Art.12 Capacità a contrarre con la pubblica amministrazione**

Nessuna modifica.