

CONVENZIONE

tra il Comune di Carpi e le società "La Bergamasca Immobiliare S.r.l. con socio unico" e "Aspiag Service S.r.l.", per il Permesso di Costruire convenzionato interessante aree site in via A. Manzoni / via Giovanni XXIII / via Galileo Ferraris – area ex-Blumarine (ai sensi dell'art. 28 L.1150/42 e dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 e art. 19-bis della L.R.15/2013);

REPUBBLICA ITALIANA PROVINCIA DI MODENA COMUNE DI CARPI

L'anno _____ il giorno __ del mese di __ in _____, davanti a me Dottor _____,
Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di _____, con residenza in _____
_____ sono comparsi:

- il Dott. Renzo Pavignani nato a Piacenza il _____ in rappresentanza del Comune di Carpi (nel presente atto, in seguito denominato anche soltanto il "Comune"), nella sua qualità di Dirigente responsabile del Settore S4 - Pianificazione e sostenibilità urbana - Edilizia privata del Comune di Carpi, tale nominato con Decreto/Atto monocratico del Sindaco prot. _____ del _____ al presente atto autorizzato in virtù dell'art. 107 del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000, il quale sottoscrive il presente atto in esecuzione della Determina a contrarre n. _____;

E

- il Sig. Tarabini Gianguido nato a Carpi (MO) il 15/02/1969 e residente a Carpi (MO) in via Guido Molinari 8/b C.F. TRBGD69B15B819F, in qualità di legale rappresentante della società "La Bergamasca Immobiliare s.r.l. con socio unico" con sede in Carpi (MO) via Abetone n. 20 P.I. 03561520366, società attuale "proprietaria" delle aree interessate dall'intervento edilizio convenzionato
- il Sig. _____ nato a _____ il _____ e residente a _____ in via _____ C.F. _____ legale rappresentante della società "Aspiag Service S.r.l." con sede a Bolzano (BZ), via Bruno Buozzi n. 30, P.I. 00882800212 in qualità di "promissario acquirente" come definito da accordo preliminare registrato n. 06/05/2022 (registrato a Padova il 12/05/2022 al n. 18559 serie 1T e trascritto a Modena il 12/08/2022 N.ri 15147-10581) e successive integrazioni e con atti sottoscritti in data 27/04/2023 (registrato a Padova il 09/05/2023 al n. 15282 e trascritto a Modena il 09/05/2023 ai N.ri 13310-9636) e in data 19/03/2024 (registrato a Padova il 26/03/2024 al n. 10652 e ivi trascritto in pari data ai N.ri 8934-6668)

nel presente atto anche denominati "Soggetto Attuatore", nel significato e con le precisazioni di cui ai successivi capoversi terzo e quarto delle premesse;

La società attuale "proprietaria", si impegna a farsi carico delle opere e degli impegni convenzionali sino alla stipula dell'atto di compravendita definitivo di cui all'accordo preliminare surriferito.

Il "promissario acquirente" si impegna a farsi carico delle opere e degli impegni convenzionali a far tempo dalla stipula dell'atto di compravendita definitivo e pertanto, successivamente a tale evento, adempirà agli stessi in via esclusiva quale nuovo proprietario e unico "Soggetto Attuatore", come convenuto nel seguito tra le parti.

detti componenti della cui identità personale io Notaio sono certo e quindi, fermo restando che la presente convenzione è vincolante per il Comune dal momento della sua stipula mentre è impegnativa per il "Soggetto Attuatore" fin dal momento della sua sottoscrizione e presentazione al Comune al fine della sua approvazione da parte dell'organo competente unitamente al Permesso di Costruire convenzionato.

PREMESSO

- che "La Bergamasca Immobiliare S.r.l. a socio unico" in qualità di proprietaria dei terreni e degli immobili siti in Carpi, distinti nel catasto fabbricati di detto Comune al foglio n. 89, mappali nn. 188 di mq 3.010 e mappale n. 227 di mq 6.082, per una estensione complessiva catastale di mq 9.092 (nel seguito anche il "Lotto"), in data 13-14 luglio 2023 ha concluso con il Comune un accordo ai sensi dell'art. 61 L.R. 21 dicembre 2017, n. 24 (nel seguito "Accordo Art. 61"), avente ad oggetto l'intervento di rigenerazione urbana di cui *infra*, interessante i suddetti terreni e immobili di sua proprietà;
- che nel suddetto Accordo Art. 61 si è dato espressamente atto che i terreni e gli immobili interessati sono stati promessi in vendita da "La Bergamasca Immobiliare s.r.l. a socio unico" alla società "Aspiag Service S.r.l." con sede a Bolzano (BZ), via Bruno Buozzi n. 30, P.I. 00882800212, e che tale compromesso è stato sottoscritto con atto in data 06/05/2022 (registrato a Padova il 12/05/2022 al n. 18559 serie 1T e trascritto a Modena il 12/08/2022 N.ri 15147-10581) e successive integrazioni e con atti sottoscritti in data 27/04/2023 (registrato a Padova il 09/05/2023 al n. 15282 e trascritto a Modena il 09/05/2023 ai N.ri 13310-9636) e in data 19/03/2024 (registrato a Padova il 26/03/2024 al n. 10652 e ivi trascritto in pari data ai N.ri 8934-6668);
- che, stante la circostanza di cui sopra, si conviene a definire "La Bergamasca Immobiliare S.r.l. con unico socio" quale Soggetto Attuatore sino alla stipula dell'Atto di compravendita definitivo e "Aspiag Service S.r.l." quale unico Soggetto Attuatore dell'intervento a seguito della stipula del succitato Atto di compravendita definitivo
- che, ai sensi del menzionato Accordo Art. 61 nonché delle intese intercorse tra "La Bergamasca Immobiliare s.r.l. a socio unico" e "Aspiag Service S.r.l.", a seguito della stipula dell'Atto di compravendita definitivo dei suddetti terreni e immobili, gli adempimenti previsti dalla presente convenzione urbanistica resteranno in capo unicamente ad "Aspiag Service S.r.l.", in qualità di nuova proprietaria del Lotto e di unico "Soggetto Attuatore", la quale si assumerà integralmente gli adempimenti previsti dalla presente convenzione, senza alcuna corresponsabilità solidale, obbligo o impegno a qualsiasi titolo a carico de "La Bergamasca Immobiliare S.r.l. a socio unico";
- che con Pratica Accesso unitario n. CBNFNC74P04H823R-202403041715-3110461 del 22/03/2024, Prot. n.24140 del 26/03/2024 (con integrazioni volontarie), Fascicolo Suap 1137-24, veniva trasmesso allo SUAP dell'Unione delle Terre d'Argine il P.d.C. convenzionato relativo a "Demolizione di fabbricati produttivi esistenti e realizzazione di un fabbricato da destinare a medio piccola struttura di vendita di tipo alimentare nell'ambito dell'area denominata "Ex Blumarine", allegando ad esso il progetto esecutivo, comprensivo di quadro economico, delle opere pubbliche connesse all'intervento edilizio e lo schema di convenzione;
- con prot. nn. 22540, 22545, 22548, 22553, 22563, 22579, 22583, 22585, 22636, 22637 del 27/03/2024 giungeva agli atti del Comune di Carpi la documentazione allegata al P.d.C. convenzionato e l'Avvio di Procedimento da parte dello SUAP;
- che il P.d.C. convenzionato in oggetto interessa un'area destinata dalle norme del PUG vigente a:
 - Tessuto residenziale a prevalenza di blocchi (Città da qualificare, art. 3.8.2)
 - Edifici dismessi o sottoutilizzati da rigenerare (Città da rigenerare art. 3.11.1 co.3 nn.4 e 8);
- che detto P.d.C. convenzionato è stato predisposto a firma dell'Arch. Cibir Francesco con studio a San Donà di Piave (VE) via Garda 20 C.F./P.I. CBNFNC74P04H823R / 03656880279 dell'Ordine professionale degli Architetti iscritto all'albo al n° 3388 di Venezia, delegato dal "Soggetto Attuatore" in conformità alle leggi vigenti in materia, nonché al PUG e al Regolamento Edilizio Comunale vigenti;

- che ciascun “Soggetto Attuatore”, nei limiti di quanto sopra evidenziato e per quanto di sua competenza, dichiara di avere la piena disponibilità delle aree e degli immobili interessati e di conseguenza di essere in grado di assumere senza riserve, tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione redatta ai sensi dell’art. 28-bis del D.P.R.380/2001 e nel rispetto delle norme contenute nel D. Lgs. 36/2023 e s.m.i., ove applicabile;
- che ciascun “Soggetto Attuatore”, nei limiti di quanto sopra evidenziato e per quanto di sua competenza, garantisce che le aree da cedere sono prive di pesi, vincoli, livelli, servitù, diritti reali altrui e affitti agricoli, nonché gravami o altre trascrizioni pregiudizievoli del diritto di proprietà;
- che sull’area gravano i seguenti vincoli con riferimento agli Elaborati VT del PUG, non ostativi all’esecuzione delle opere di cui alla pratica sopra individuata:
 - VT1 “paesaggio della Centuriazione” Art. 6 PTPR;
 - VT2 “Zone di tutela di elementi della Centuriazione Art. 41b comma 2 lett. a PTCP;
 - VT4 “Fascia di rispetto dell’osservatorio astronomico”;
 - VT5 “reti tecnologiche”: presente rete di distribuzione del gas metano e rete di Media Tensione nella porzione di via Ferraris oggetto di realizzazione nuova rete acquedotto pubblico sostitutiva;
 - VT6 “pericolosità sismica”: area classificata come “zone stabili suscettibili di amplificazioni locali”;
 - VT8 “pericolosità idraulica”: area esclusa da tutte le aree a rischio di allagamento per l’erosione dei Fiumi Po e Secchia;
- e che, oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sull’area non gravano altri vincoli, con riferimento agli elaborati VT del PUG di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del P.d.C. convenzionato;
- che il Consiglio Comunale ha approvato lo schema di convenzione tipo con deliberazione n. 000017 del 07/03/2024, delegando al contempo alla Giunta Comunale l’approvazione degli schemi di convenzione relativi al P.d.C. convenzionato in oggetto.

tutto ciò premesso e considerato

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 – DISPOSIZIONE PRELIMINARE, OBBLIGO GENERALE E TRASFERIMENTO OBBLIGHI

1. Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.
2. Il “Soggetto Attuatore” (come definito nelle premesse) assume gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante fino al completo assolvimento degli stessi, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.
3. Come esposto nelle premesse, a seguito della stipula del rogito di compravendita del Lotto tra “La Bergamasca Immobiliare S.r.l. a socio unico” e “Aspiag Service S.r.l.” rimarrà obbligata nei confronti del Comune soltanto “Aspiag Service S.r.l.”, quale unico “Soggetto Attuatore” per la realizzazione dell’intervento. Pertanto il Comune accetta e dichiara la piena e integrale liberazione de “La Bergamasca Immobiliare S.r.l. a socio unico”, a far tempo da tale momento, da ogni obbligo e impegno derivante, a qualsiasi titolo, dalla presente convenzione, senza che possa configurarsi alcun eventuale vincolo di solidarietà fra le due società e senza che sia configurabile a carico de “La Bergamasca Immobiliare S.r.l. a socio unico” alcuna promessa dell’obbligazione o del fatto del terzo “Aspiag Service S.r.l.” ex art. 1381 c.c..
4. Conseguentemente, la garanzia prestata da “La Bergamasca Immobiliare S.r.l. a socio unico” ai sensi del successivo art. 15 verrà meno e non potrà più essere escussa nel momento in cui essa verrà sostituita da analoga garanzia prestata da “Aspiag Service S.r.l.”, quale nuova proprietaria del Lotto e unico “Soggetto Attuatore” e l’originale della garanzia prestata da La Bergamasca Immobiliare S.r.l.

dovrà essere immediatamente restituito a quest'ultima insieme ad una lettera liberatoria fornita dal Comune ai sensi dell'art. 15 comma 2 della presente convenzione.

5. In caso di successivo trasferimento le garanzie già prestate dal "Soggetto Attuatore" non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
6. In caso di futura alienazione totale delle aree oggetto della convenzione urbanistica, gli obblighi assunti si trasferiranno completamente ai futuri proprietari che diverranno così il "Soggetto Attuatore" per tutto quanto specificato nei patti della presente convenzione. Per eventuali inadempimenti ai patti, i futuri proprietari verranno ritenuti responsabili in solido nei confronti del Comune a tutti gli effetti per ogni eventuale danno dovesse derivarne.

Art. 2 – CONTENUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

1. Il "Soggetto Attuatore" con Pratica Accesso unitario n. CBNFNC74P04H823R-202403041715-3110461 del 22/03/2024, Prot. n.24140 del 26/03/2024 (con integrazioni volontarie), Fascicolo suap 1137-24, ha presentato un P.d.C. convenzionato e costituito dai seguenti elaborati:
 - 01 – Inquadramento (urbanistico stralci PUG, catastale)
 - 02 – Stato di fatto-planimetria generale
 - 03 – Stato di progetto-planimetria generale
 - 04 – Stato di progetto-pianta piano terra
 - 05 – Stato di progetto-pianta piano primo
 - 06 – Stato di progetto-pianta copertura
 - 07 – Stato di progetto-prospetti
 - 08 – Stato di progetto-sezioni
 - 09 – Stato di progetto-accessibilità
 - 10 – Stato di progetto-schema fognario
 - 11 – Stato di progetto-parametri
 - 12 – Stato di progetto-vani tecnici
 - 13 – Stato di progetto-verde
 - 14 – Stato comparativo-planimetria generale
 - Modulo 1 – richiesta titolo edilizio o istanza
 - Assolvimento imposta di bollo
 - Modulo 2 – asseverazione di titolo edilizio o istanza
 - Modulo – altri tecnici
 - Modulo asseverazione altri tecnici
 - Relazione illustrativa
 - Relazione contenimento consumi energetici (ex-Legge 10/91)
 - Relazione "carbonzero"
 - Relazione e schemi impianto elettrico
 - ELET01 – progetto impianto elettrico "cabina di trasformazione"
 - ELET02 – progetto impianto elettrico "schemi Media Tensione"
 - ELET03 – progetto impianto elettrico "distribuzione a soffitto"
 - ELET04 – progetto impianto elettrico "forza motrice a pavimento"
 - ELET05 – progetto impianto elettrico "forza motrice a soffitto"

- ELET06 – progetto impianto elettrico “impianto illuminazione ordinaria”
- ELET07 – progetto impianto elettrico “impianto illuminazione d’emergenza”
- ELET08 – progetto impianto elettrico “impianto sonoro EVAC”
- ELET09 – progetto impianto elettrico “impianto rivelazione fumi”
- ELET10 – progetto impianto elettrico “impianto fotovoltaico”
- ELET11 – progetto impianto elettrico “impianto illuminazione del piazzale”
- Relazione impianto meccanico
- MECC01 – progetto impianto meccanico “impianto climatizzazione”
- MECC02 – progetto impianto meccanico “impianto climatizzazione e ricambio aria”
- MECC03 – progetto impianto meccanico “impianto idrico-sanitario”
- MECC04 – progetto impianto meccanico “sistema scarichi fognari”
- MECC05 – progetto impianto meccanico “schema funzionale d’impianto”
- Relazioni, verifiche ed elaborato illuminotecnico del parco pubblico inclusivo
- Relazioni, verifiche ed elaborato illuminotecnico del piazzale privato
- Relazione previsionale di impatto acustico
- Modulo MUR A1.D1 – sismica con relative relazioni e schemi strutturali
- Relazione geologica e geotecnica
- Analisi ambientali
- Verifica RIE
- Planimetria di individuazione aree in cessione
- Relazione invarianza idraulica
- Relazione di impatto sul traffico
- Relazione sull’impatto ambientale
- Analisi dei vincoli urbanistici
- Cronoprogramma dei lavori
- Relazione economico-finanziaria
- Analisi storica del sito
- Fotoinserimento dell’intervento

2. Il P.d.C. convenzionato è inoltre costituito dagli elaborati sotto indicati, che costituiscono il progetto esecutivo delle opere pubbliche:

- 15 – Opere extracomparto-planimetria generale
- 16 – Opere extracomparto-parco inclusivo
- 17 – Opere extracomparto-sezioni stradali
- 18 – Opere extracomparto-particolari
- 19 – Opere extracomparto-sottoservizi
- 20 – Opere extracomparto-accessibilità
- 21 – Opere extracomparto-comparativa
- 22 – Opere extracomparto-segnaletica
- 23 – Opere extracomparto-verde
- 24 – Impianto irrigazione
- 25 – Stima ombreggiamento

- 26 – Accantieramento
- 27 – Esecutivo ammodernamento acquedotto
- 28 – Esecutivo ammodernamento fognatura
- Computo metrico estimativo
- Elenco prezzi
- Quadro economico
- Bozza contratto (codice appalti)
- Capitolato speciale d'appalto (codice appalti)
- Relazione requisiti Criteri Minimi Ambientali (codice appalti)
- Piano di manutenzione (codice appalti)
- Cronoprogramma opere di urbanizzazione secondaria (codice appalti)

3. L'attuazione del P.d.C. convenzionato dovrà essere eseguita rispettando le Norme del PUG, il Regolamento Edilizio Comunale e in generale alla disciplina dell'attività edilizia ai sensi dell'art. 9 comma 3 della L.R.15/2013.

Art. 3 - DESTINAZIONE E PARAMETRI URBANISTICI DELL'AREA OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. L'area di proprietà e oggetto della presente convenzione è classificata dal vigente strumento urbanistico come tessuto residenziale a blocchi ed "edifici dismessi o sottoutilizzati da rigenerare";
2. Il P.d.C. convenzionato prevede il seguente dimensionamento, destinazioni d'uso, parametri edilizi e dotazioni territoriali:
 - Superficie territoriale (STer): 9.092 mq
 - Superficie fondiaria (SF): 6.570,36 mq
 - Superficie totale di progetto (ST): 2.461,10 mq
 - Funzioni/destinazioni d'uso: medio-piccola struttura di vendita alimentare (SV fino a 1.500 mq)
 - Parametri edilizi:
 - Distanze: $\geq 5,00$ da confine e $\geq 10,00$ da fabbricati (m)
 - IVL: $\geq 0,5$
 - Hmax: 10,00 (m)
 - RIE: $\geq 3,0$
 - Indice di Sostenibilità 0,80
 - Dotazioni territoriali e misure di compensazione ecologico-ambientale (descrizione opere e rifunionalizzazione):
 1. Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti - Urbanizzazione primaria:
 - a. sostituzione sottoservizi quali linea fognaria lungo parte di via Manzoni e di via Giovanni XXIII e linea acquedotto lungo tutta via Ferraris;
 - b. prolungamento marciapiedi e aiuole alberate stradali lungo parte di via Manzoni e di via Ferraris;
 - c. messa in sicurezza attraversamenti su via Manzoni, via Giovanni XXIII, via Ferraris e via Remesina Interna, mediante realizzazione di dossi in corrispondenza di alcuni attraversamenti e posa di percorsi tattili "Loges";
 - d. adeguamento viabilità e segnaletica stradale, mediante prolungamento di aiuole spartitraffico e adeguamento / implementazione della segnaletica sia orizzontale che verticale.

- e. asservimento perenne ad uso pubblico di quota parte dei parcheggi pertinenziali a raso;
 - f. parcheggio pubblico lungo via Ferraris.
2. Attrezzature e spazi collettivi - Urbanizzazione secondaria:
 - a. parco inclusivo a servizio del quartiere, attrezzato con strutture ludiche e percorsi, tutti privi di barriere architettoniche per permettere la libertà di movimento a persone con disabilità.
 3. Dotazioni ecologico-ambientali/Altre dotazioni (DEA-AD):
 - a. sistemazione a verde di aree in cessione;
 - b. sistemazione a verde di aiuole pertinenziali.
 4. Misure ecologico/compensative (MEC art. 3.3.6 Norme PUG):
 - a. piantumazione di n. 47 essenze arboree all'interno del comparto, suddivise tra aree pertinenziali ed aree in cessione;
 - b. piantumazione di n. 242 essenze arbustive all'interno del comparto, suddivise tra aree pertinenziali ed aree in cessione;
 - c. piantumazione di ulteriori n. 24 essenze arboree compensative in sostituzione delle 18 alberature di interesse comunale su area privata di cui è previsto l'abbattimento;
 - d. piantumazione di n. 9 essenze arboree compensative in sostituzione delle 3 alberature su area pubblica di cui è previsto l'abbattimento;

Le misure ecologiche/compensative previste a progetto risultano altresì superiori alle dotazioni dovute per una superficie territoriale di 9.092 mq, corrispondente alla piantumazione di almeno n. 45 essenze arboree e di n. 91 essenze arbustive.

3. Ai sensi delle Norme del PUG, come peraltro riportato anche all'interno dell'Accordo sottoscritto in data 13-14 luglio 2023 ai sensi dell'art. 61 della L.R. 21 dicembre 2017 n. 24, quota parte dei parcheggi pertinenziali pari a 1381,20 mq viene asservita all'uso pubblico come da comma 2, quale opera aggiuntiva.

4. Ai sensi degli strumenti di flessibilità introdotti dall'art. 4.3.5 co. 5 delle Norme del PUG il quantitativo minimo complessivo delle dotazioni territoriali previste da tabella 6 (Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti + Attrezzature e spazi collettivi + Altre Dotazioni = 2596,85 mq > di 2584,16 mq), tenuto conto di quanto stabilito al comma successivo, resta comunque verificato.

5. La quota mancante per il raggiungimento dello standard minimo di aree di cessione, pari a 75,21 mq, è verificata attraverso l'applicazione dell'Art. 4.3.5 co. 6, dove viene prevista la possibilità di realizzare dotazioni su suolo pubblico e corrispondere all'amministrazione il valore dei relativi terreni. Convenendo che il Soggetto Attuatore realizza opere/riqualifica dotazioni pubbliche extracomparto in misura superiore allo standard richiesto, si ritiene di applicare il succitato comma e di procedere alla determinazione del valore dell'area in 11.869,94 € (pari a 157,824 €/mq come da DD 1055/2023) da corrispondersi congiuntamente al rilascio del titolo abilitativo e contestualmente al contributo di costruzione;

- Aree oggetto di cessione (riferimento elaborato "Aree cessione" e "tavola 11 – parametri"):
 - a. Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti - U1: 325,03 mq
 - b. Attrezzature e spazi collettivi - U2: 1523,18 mq
 - c. Dotazioni ecologico-ambientali/Altre dotazioni (DEA-AD): 673,43 mq

Art. 4 - INDAGINI AMBIENTALI ED EVENTUALI BONIFICHE

1. Il "Soggetto Attuatore" s'impegna a trattare i materiali derivanti dalla eventuale demolizione degli edifici esistenti nonché a gestire i materiali derivanti dall'attività di scavo e gli eventuali manufatti in amianto presenti nell'area, secondo le disposizioni vigenti in materia, dando successiva comunicazione agli uffici

competenti dell'avvenuto smaltimento e/o recupero dei materiali stessi.

2. Nell'ambito della presentazione dei progetti esecutivi è stata predisposta una specifica documentazione circa l'utilizzo delle terre da scavo derivanti dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie, dei sottoservizi e delle fondazioni dei fabbricati ("relazione geologica-geotecnica", "dichiarazione terre e rocce da scavo" e "analisi ambientali" del Lotto). I materiali di riempimento riciclati da rifiuti per la realizzazione di fondazioni, pavimentazioni, sottoservizi della lottizzazione, dovranno rispettare le caratteristiche prestazionali previste dalla normativa specifica.

Art. 5 – OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Il "Soggetto Attuatore", ai sensi di legge, si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo:
 - a progettare tutte le opere di urbanizzazione relative al comparto, secondo le prescrizioni del Settore Lavori Pubblici del Comune o dagli Enti di gestione dei vari servizi pubblici, oltre a quanto stabilito dalla presente convenzione e dal titolo abilitativo;
 - a realizzare e a cedere gratuitamente al Comune, entro i termini stabiliti dal presente atto, le aree interessate dalle dotazioni territoriali previste nel progetto, così come le opere stesse, dopo la realizzazione ed a seguito dell'approvazione del collaudo favorevole;
 - ad assumere a proprio carico la realizzazione delle seguenti opere pubbliche aggiuntive e funzionali all'insediamento:
 - a. realizzazione di parcheggi pertinenziali da asservire all'uso pubblico;
 - b. installazione di n. 3 colonnine doppie per la ricarica dei veicoli elettrici, per un totale di n. 6 posti auto dedicati, inclusi all'interno degli stalli pertinenziali gravati da asservimento all'uso pubblico;
 - ad assumere a proprio carico l'attrezzamento e la riqualificazione di aree di proprietà comunale come dotazioni territoriali.
2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, delle dotazioni ecologico-ambientali ed eventuali aggiuntive deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse;
3. Il permesso di costruire convenzionato deve contenere gli elaborati di cui all'appendice III del Regolamento Edilizio;
4. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le dotazioni ecologico-ambientali ed eventuali opere aggiuntive ricadenti nel P.d.C. convenzionato e le opere relative ai fabbricati dovranno essere iniziate entro 1 anno dal rilascio del permesso di costruire convenzionato e completate entro 3 anni dalla stessa data ovvero nei termini perentori, indicati nel cronoprogramma allegato se inferiori e come meglio dettagliato nell'art 12. Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori possono essere prorogati, anteriormente alla scadenza, ai sensi dell'art. 19, comma 3 della L.R. 15/2013;
5. La segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità relativa ai fabbricati, ai sensi dell'art. 23 della L.R. 15/2013, dovrà essere presentata al Comune, oltre che nel rispetto della normativa vigente, solo successivamente o unitamente alla presentazione del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, delle dotazioni ecologico-ambientali ed opere aggiuntive, restando l'efficacia della stessa condizionata all'approvazione da parte del Comune e fatto salvo quanto stabilito al comma successivo; nelle more delle verifiche relative al certificato di regolare esecuzione di cui all'art. 16, l'esercizio commerciale, acquisita l'apposita autorizzazione commerciale, potrà essere aperto al pubblico.
6. La segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità relativa ai fabbricati potrà altresì essere depositata nonostante non sia ancora avvenuta la messa a dimora delle essenze arboree e arbustive

previste, qualora non sia possibile rispettare il corretto periodo di piantumazione, purché la stessa avvenga nei tempi e modi previsti nella presente convenzione e nel Regolamento del Verde e comunque non oltre 6 mesi dal deposito della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità. Tale eventualità è da considerarsi del tutto eccezionale e dovrà essere debitamente motivata. Qualora ne ricorressero i presupposti si procederà ad un collaudo condizionato con l'impegno a concludere la messa a dimora delle essenze arboree e arbustive da riportare all'interno del certificato di regolare esecuzione/collaudo a firma del Direttore dei Lavori.

7. L'immediato esercizio dell'attività, ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 160/2010, sarà possibile a seguito di quanto previsto dal precedente comma 5;
8. Il "Soggetto Attuatore" si impegna ad includere nei rogiti di vendita dei singoli lotti, eventuali servitù perpetue ed inamovibili, a favore dell'Amministrazione Comunale o di altri Enti di gestione di Servizi pubblici quali elettrodotti, acquedotti, che si rendessero necessarie per la corretta realizzazione dei Servizi stessi;
9. Il "Soggetto Attuatore" si impegna ad asservire all'uso pubblico quota parte dei parcheggi pertinenziali, dotati altresì di aiuole alberate, per una superficie complessiva pari a 1381,20 mq come previsto da Art. 61;
10. Il "Soggetto Attuatore", per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, assume a proprio carico tutti gli oneri e le spese relative alla realizzazione, verifica e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

ART. 6 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E SCOMPUTO

1. Il "Soggetto Attuatore" contribuisce alla realizzazione e alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le altre dotazioni, attraverso il pagamento del contributo di costruzione determinato con riferimento alle disposizioni regionali e comunali vigenti al momento della richiesta del Permesso di costruire convenzionato;
2. Il "Soggetto Attuatore" potrà richiedere la realizzazione a scomputo delle opere di urbanizzazione oggetto del Permesso di Costruire convenzionato, con riferimento agli interventi descritti nel precedente art. 3 della presente convenzione, fino alla concorrenza dell'intero contributo relativo alle voci U1, U2. Gli eventuali maggiori costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione oltre le somme previste a scomputo restano in carico al Soggetto Attuatore. La quota relativa al Costo di Costruzione (QCC) è sempre esclusa dallo scomputo secondo la normativa vigente;
3. Il Comune accerta, salvo conguaglio fino all'ammontare dell'onere dovuto da corrispondersi entro tre mesi dalla data di collaudo, l'effettiva spesa sostenuta dal soggetto attuatore sulla base di specifica rendicontazione dei costi sostenuti;
4. L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria calcolato conformemente alla DAL 186/18 e s.m.i. ammonta ad euro 207.246,44 (duecentosetteemiladuecentoquarantasei,44), suddivisi in:
 - U1 – oneri di urbanizzazione primaria pari ad euro 90.338,57 (novantamilatrecentotrentotto,57),

Le opere in progetto di urbanizzazione primaria scomputabili hanno un valore totale pari ad euro 410.749,26 (quattrocentodiecimilasettecentoquarantanove,26), suddivise nelle seguenti "Supercategorie":

- sostituzione sottoservizi (condotta fognaria lungo parte di via Manzoni e di via Giovanni XXIII e della rete acquedotto su via Ferraris), per un importo pari ad euro 234.101,67 (duecentotrentaquattromilacentouno,67);
- prolungamento aiuole e percorsi con adeguamento passi carrai per un importo pari ad euro 98.969,77 (novantottomilanovecentosessantanove,77);

- messa in sicurezza attraversamenti (dossi stradali e percorsi tattili “Loges”) per un importo pari ad euro 25.529,71 (venticinquemilacinquecentoventinove,71);
- parcheggi su via Ferraris per un importo pari ad euro 38.522,17 (trentottomilacinquecentoventidue,17);
- sistemazione viabilità (aiuole spartitraffico) e segnaletica per un importo pari ad euro 13.625,94 (tredicimilaseicentoventicinque,94).

In ragione delle previste opere di urbanizzazione da realizzarsi a cura del “Soggetto Attuatore”, risultano compensati gli oneri di urbanizzazione primaria.

- U2 – oneri di urbanizzazione secondaria pari ad euro 116.907,87 (centosedicimilanovecentosette,87),

Le opere di urbanizzazione secondaria scomputabili hanno un valore totale pari a euro 167.155,52 (centosessantasettemilacentocinquantacinque,52), suddivise nelle seguenti “Supercategorie”:

- parco inclusivo a servizio del quartiere, attrezzato con strutture ludiche e percorsi, tutti privi di barriere architettoniche per permettere la libertà di movimento a persone con disabilità, per un importo pari ad euro 167.155,52 (centosessantasettemilacentocinquantacinque,52).

In ragione delle previste opere di urbanizzazione da realizzarsi a cura del “Soggetto Attuatore”, risultano compensati.

5. Il “soggetto attuatore”, fatto salvo quanto previsto al comma 2 del presente articolo, dovrà versare l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e della quota sul costo di costruzione con le modalità previste dalla normativa regionale e comunale vigente che qui si richiamano.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il “Soggetto Attuatore” assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del P.d.C. convenzionato (riferimento elaborati grafici architettonici dalla tavola 15 alla tavola 28 e computo metrico estimativo, al riepilogo delle “Super Categorie”) e di seguito descritte:
 - a. sostituzione sottoservizi: rimozione condotta in cls e posa nuova linea fognaria in PVC diametro 500, comprensiva di pozzetti di ispezione e della rimozione / ripristino della soprastante pavimentazione, in sviluppo lungo parte di via Manzoni e di via Giovanni XXIII (totale tratto pari a circa m 240), oltre alla posa di nuova linea acquedotto in PE Ø90 in sostituzione dell'attuale in cemento-amianto, lungo tutta via Ferraris (totale tratto pari a circa m 220), comprensiva del ripristino degli allacciamenti attualmente presenti e della rimozione / ripristino della soprastante pavimentazione;
 - b. prolungamento marciapiedi e aiuole alberate stradali: completamento del percorso pedonale all'intersezione tra via Manzoni e via Ferraris, mediante scavo dell'attuale percorso in ghiaia e realizzazione di nuovo percorso in masselli autobloccanti, completo di aiuola alberata, e sostituzione di parte del percorso fronte Lotto lungo via Manzoni, con la rimozione di parte della pavimentazione per la prosecuzione dell'aiuola alberata;
 - c. messa in sicurezza attraversamenti su via Manzoni, via Giovanni XXIII, via Ferraris e via Remesina Interna, mediante scarifica della pavimentazione stradale superficiale e realizzazione di dossi in asfalto, completi di segnaletica orizzontale e verticale, da realizzarsi in corrispondenza di alcuni attraversamenti ciclo-pedonali, e posa di percorsi tattili “Loges” sui restanti attraversamenti da e per l'attività commerciale;
 - d. parcheggio pubblico lungo via Ferraris costituito da pavimentazione drenante aperta, con la sola eccezione dei parcheggi per persone disabili costituiti da pavimentazione in

calcestruzzo drenante, comprensivi di aiuole sistemate a verde alberate, per un'estensione complessiva di 400 mq.

- e. adeguamento viabilità e segnaletica stradale, mediante prolungamento di aiuole spartitraffico (sia tramite l'ausilio di cordonate in calcestruzzo con riempimento in acciottolato bianco che di dissuasori in gomma) e adeguamento / implementazione della segnaletica sia orizzontale che verticale conseguente;

Complessivamente il valore delle Opere di Urbanizzazione primaria da realizzarsi internamente al regime convenzionale, così come computato analiticamente nell'elaborato Computo metrico estimativo, è di euro 410.749,26 (quattrocentodiecimilasettecentoquarantanove,26).

2. A specificazione del primo periodo il "Soggetto Attuatore" assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione di idoneo allacciamento per ogni servizio tecnologico, predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla potenzialità edificatoria assegnata a ciascun lotto, secondo le modalità stabilite dagli enti gestore (queste opere, trattandosi di allacciamenti non sono soggette a scomputo)
3. A specificazione del primo periodo il "Soggetto Attuatore" assume altresì a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione della segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa, nonché targhette toponomastiche, gli impianti di irrigazione delle aiuole, degli spartitraffico e delle altre aree verdi o comunque piantumate secondo le specifiche tecniche del Regolamento del verde, l'allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi e quant'altro necessario.
4. Sono connesse all'esecuzione delle infrastrutture a rete sopra descritte, e quindi a carico del "Soggetto Attuatore", le opere di potenziamento o l'estensione, qualora necessarie, delle dorsali, delle connessioni e delle attrezzature intermedie (cabine di trasformazione, cabine di depressurizzazione, stazioni di pompaggio, ecc.).
5. Le potenzialità minime delle reti tecnologiche per la fornitura di energia elettrica, gas metano, rete telefonica fissa, rete trasmissione dati e acqua potabile, devono essere distribuite razionalmente; in ogni caso, la loro distribuzione tra le diverse unità immobiliari è esclusiva responsabilità del "Soggetto Attuatore" e il Comune è esonerato da ogni responsabilità o competenza al riguardo. Ogni maggiore richiesta di potenze o capacità che si rendesse necessario, è sempre a carico dei proponenti o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Il "Soggetto Attuatore" assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, così come evidenziate sugli elaborati del P.d.C. convenzionato (riferimento elaborati grafici architettonici dalla tavola 15 alla tavola 28 e computo metrico estimativo, al riepilogo delle "Super Categorie") e di seguito descritte:
 - a. parco inclusivo a servizio del quartiere, attrezzato con strutture ludiche e percorsi, tutti privi di barriere architettoniche per permettere la libertà di movimento a persone con disabilità avente un'estensione complessiva di 1.523 mq e costituito da un'ampia area sistemata a verde, una zona attrezzata per la sosta delle biciclette, un percorso accessibile, un'area pavimentata con pavimentazione antitrauma e attrezzata con strutture ludiche.

Complessivamente il valore delle Opere di Urbanizzazione secondaria da realizzarsi internamente al regime convenzionale, così come computato analiticamente nell'elaborato Computo metrico estimativo, è di euro 167.155,52 (centosessantasettemilacentocinquantacinque,52).

ART. 9 - DOTAZIONI ECOLOGICO-AMBIENTALI, MISURE ECOLOGICO-COMPENSATIVE E ALTRE OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI AGGIUNTIVE

1. Il "Soggetto Attuatore" assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle dotazioni ecologico ambientali (AD), così come evidenziate sugli elaborati del P.d.C. convenzionato:
 - a) aree verdi poste ai lati del nuovo edificio commerciale ed a separazione tra il parcheggio e l'area pubblica lungo via Giovanni XXIII, costituite da prato alberato, per una superficie complessiva pari a 673,43 mq;

Complessivamente il valore delle AD – Altre dotazioni da realizzarsi internamente al regime convenzionale, così come computato analiticamente nell'elaborato Computo metrico estimativo, è di euro 36.211,17 (trentaseimiladuecentoundici,17).

2. Il "Soggetto Attuatore" assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle misure ecologico compensative, così come evidenziate sugli elaborati del P.d.C. convenzionato:
 - a) piantumazione di n. 47 essenze arboree all'interno del comparto, suddivise tra le aiuole private e le dotazioni a verde in cessione;
 - b) piantumazione di ulteriori n. 24 essenze arboree, compensative dell'abbattimento delle diciotto alberature di interesse comunale interne al comparto, suddivise tra le aiuole private e le dotazioni a verde in cessione;
 - c) piantumazione di n. 9 essenze arboree, compensative dell'abbattimento delle tre alberature lungo via Giovanni XXIII, suddivise tra le nuove aiuole su area pubblica da realizzarsi lungo via Manzoni e via Giovanni XXIII;
 - d) piantumazione di n. 242 arbusti complessivi, suddivisi tra le aiuole private e le dotazioni a verde in cessione;
 - e) realizzazione impianto di irrigazione a servizio di quanto sopra descritto.

Complessivamente il valore delle MEC – Misure ecologico compensative da realizzarsi internamente al regime convenzionale, così come computato analiticamente nell'elaborato Computo metrico estimativo, è di euro 79.041,74 (settantanovemilaquarantuno,74).

3. Il "Soggetto Attuatore" assume a proprio totale carico gli oneri per la progettazione ed esecuzione delle opere aggiuntive (trattasi di opere di urbanizzazione primaria), come evidenziate negli elaborati, di seguito descritte:
 - a) realizzazione parcheggi pertinenziali asserviti all'uso pubblico;
 - b) installazione stazioni di ricarica dei veicoli elettrici, di cui n. 6 posti auto dedicati ricadenti all'interno dei parcheggi asserviti di cui alla precedente lettera a).

Complessivamente il valore delle Opere aggiuntive da realizzarsi internamente al regime convenzionale, così come computato analiticamente nell'elaborato Computo metrico estimativo, è di euro 177.911,90 (centosettantasettemilanovecentoundici,90).

ART. 10 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del "Soggetto Attuatore" in attuazione del PUG, del Regolamento edilizio e della disciplina dell'attività edilizia ai sensi dell'art. 9 comma 3 della L.R.15/2013, le seguenti opere:
 - a) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
 - b) parcheggi pertinenziali e posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - c) verde privato in genere e relative dotazioni arboreo-arbustive, interno ai singoli lotti ancorché

obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;

- d) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- e) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private;

2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio cui ineriscono e soggette al deposito del certificato di regolare esecuzione, comunque prima della presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità.

ART. 11 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Con la stipula della presente convenzione il “Soggetto Attuatore” e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, e aggiuntive nonché delle dotazioni ecologico-ambientali che costituiscono il P.d.C. convenzionato, con particolare riguardo al quadro economico delle stesse opere e relativo computo metrico estimativo redatto utilizzando i prezziari ufficiali;
2. Il progetto delle dotazioni territoriali di cui al comma 1 è stato redatto conformemente alle disposizioni vigenti tra cui a titolo non esaustivo: il D.Lgs. n. 36/2023, ove applicabile, il Regolamento edilizio e allegato Regolamento del verde e le ulteriori linee guida/direttive comunali in ordine alla progettazione delle dotazioni territoriali nonché le eventuali ulteriori disposizioni di settore vigenti in relazione alla specifica tipologia di opera.
3. Le spese tecniche per la redazione del P.d.C. convenzionato e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione e comunque a carico del “Soggetto Attuatore”.

ART. 12 – ESECUZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Le opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione sono eseguite direttamente dal “Soggetto Attuatore”, nei casi stabiliti dall'articolo 16, comma 2.bis, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, o mediante affidamento ad operatore economico ai sensi del D.Lgs 36/2023 in conformità ai progetti di cui all'articolo precedente. Le dotazioni ecologico ambientali sono eseguite direttamente dal “Soggetto Attuatore” in conformità ai progetti di cui all'articolo precedente.
2. Gli uffici e i servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertare la buona esecuzione e la conformità al progetto, con possibilità di sospendere i lavori che risultino eseguiti in difformità dai progetti; tale facoltà è limitata alla tutela degli interessi patrimoniali comunali, fermo restando ogni intervento di accertamento di controllo e repressivo spettante al Comune ed ai propri organi comunali, per i menzionati fini, così come la mancanza di ogni rilievo non esimono committente, progettista, direttore dei lavori ed impresa costruttrice o realizzatrice dell'opera dalle responsabilità loro incombenti per la tipologia, qualità e portata dell'intervento od opera.
3. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione devono essere in possesso dei requisiti di cui al D. Lgs. n. 36/2023 nei casi di applicazione del Codice.
4. Le opere di urbanizzazione secondaria e aggiuntive sono eseguite da impresa selezionata dal soggetto attuatore mediante gara ad evidenza pubblica, sulla base del capitolato speciale d'appalto, con una delle procedure e uno dei criteri previsti dal D. Lgs. n. 36/2023.
5. Il “Soggetto Attuatore” in qualità di stazione appaltante, sarà esclusivo responsabile dell'attività di progettazione, affidamento, e di esecuzione delle opere, fermi restando in capo al Comune i compiti di vigilanza sulle procedure di aggiudicazione ed esecuzione dei lavori. Esso si impegna al rispetto della disciplina prevista dal D. Lgs. n. 36/2023 ai fini dell'affidamento dei lavori. In particolare, dovranno essere applicate le norme del D. Lgs. n. 36/2023, in tema di requisiti di ammissione e cause di esclusione, termini

di presentazione delle offerte, cauzione provvisoria, criteri di aggiudicazione - prezzo più basso o offerta economicamente più vantaggiosa, disciplina delle offerte anomale, pubblicità nelle sedute, acquisizione del CIG (Codice Identificativo Gara) - presso il sito dell'Autorità per la vigilanza sui Contratti Pubblici e pagamento del contributo a quest'ultima sia da parte della stazione appaltante, sia da parte dei soggetti contraenti. Il soggetto attuatore è inoltre tenuto:

- in quanto stazione appaltante, ad individuare secondo il proprio ordinamento, ai sensi del D. Lgs. n. 36/2023, ed in conformità ai principi della L. 241/1990, un soggetto cui affidare i compiti propri del Responsabile del procedimento ed a comunicare al Comune il nominativo;
 - a presentare al Comune la documentazione inerente la gara almeno 30 (trenta) giorni prima dell'indizione della stessa;
 - presentare al Comune, prima dell'effettivo inizio della gara, dichiarazione sostitutiva di cui all'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000, attestante che la procedura di aggiudicazione è avvenuta nel rispetto del D. Lgs. n. 36/2023.
6. Il soggetto attuatore nomina il Direttore Lavori e il Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione che devono svolgere i compiti loro assegnati dalla normativa vigente, D. Lgs. n. 36/2023 e D. Lgs. 81/2008.
7. Fatte salve le norme che disciplinano il collaudo l'esecuzione dei lavori è disciplinata dal capitolato speciale d'appalto e da un contratto di diritto privato regolamentato dai principi civilistici, i cui contenuti saranno negoziati tra privato che funge da stazione appaltante e operatore economico aggiudicatario, purché nei limiti stabiliti nell'ambito della procedura di affidamento delle opere e comunque in conformità alla normativa vigente.

Art. 13 - REPERIMENTO DOTAZIONI TERRITORIALI FUORI DALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

1. Conformemente all'Art. 4.3.5 co. 6 delle Norme del PUG, il "Soggetto Attuatore" si è impegnato a realizzare/riqualificare dotazioni su area pubblica all'esterno dell'ambito di trasformazione e a corrispondere al Comune il valore dei relativi terreni ai fini dell'adempimento agli obblighi di cessione previsti da tab 6 delle Norme del PUG TR6. La determinazione del valore del terreno corrisponde a $57,824 \text{ €/mq} \times 75,21 \text{ mq} = \text{€} 11.869,94$ (undicimilaottocentosessantanove,94)
2. Tale valore è da corrispondere congiuntamente al rilascio del titolo abilitativo e contestualmente al contributo di costruzione

ART. 14 - OBBLIGHI PARTICOLARI

Il "Soggetto Attuatore" si obbliga altresì per essi stessi e i loro aventi causa a qualsiasi titolo a uniformarsi nella esecuzione delle opere da realizzarsi alle seguenti norme generali:

- rispetto delle vigenti leggi e dei regolamenti locali;
- rispetto dei diritti di terzi a salvaguardia della pubblica incolumità;
- farsi carico del funzionamento, della gestione e degli oneri di allacciamento e consumo dell'energia elettrica fino al collaudo favorevole ed alla presa in consegna delle opere da parte del Comune e degli altri Enti interessati;
- se durante i lavori si incontrassero reperti di interesse storico-archeologico dovrà essere usata ogni cautela per non danneggiarli e nel contempo dovranno essere avvisati gli enti competenti per legge.

ART. 15 – IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dal "Soggetto Attuatore", comprensive degli oneri accessori, ammonta a euro 871.069,59 (ottocentosettantunomilasessantanove,59), come risulta dal Quadro tecnico economico redatto, così ripartito:
 - a) opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 7 comprensive delle opere aggiuntive di cui all'art. 9

comma 3: euro 410.749,26 (quattrocentodiecimilasettecentoquarantanove,26);

- b) opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 8: euro 167.155,52 (centosessantasettemilacentocinquantacinque,52);
- c) Altre dotazioni (AD) di cui all'art. 9 comma 1: euro 36.211,17 (trentaseimiladuecentoundici,17);
- d) Misure ecologico - compensative di cui all'art. 9 comma 2: euro 79.041,74 (settantanovemilaquarantuno,74);
- e) opere aggiuntive di cui all'art. 9 comma 3: euro 177.911,90 (centosettantasettemilanovecentoundici,90).

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il "Soggetto Attuatore" presta adeguate garanzie per importi non inferiore al 100% (cento per cento) di quelli previsti al comma 1, mediante polizze fideiussorie a prima richiesta rilasciate da aziende di credito o da imprese di assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10 giugno 1982, n. 348, per la costituzione di cauzioni con polizze fideiussorie a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici. Si riportano gli estremi delle polizze emesse:

- a) polizza n. _____, emessa in data _____ da _____ per euro _____.

Il "Soggetto Attuatore" presta le garanzie con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale ed alla consegna di espressa lettera liberatoria da parte del Comune. Nella fideiussione deve necessariamente essere inserita la clausola di "solve et repete", con formule del tipo "senza riserva alcuna" ovvero "dietro semplice richiesta". Qualora la fideiussione sia assicurativa, essa deve essere contratta con un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi di legge. Il mancato pagamento del premio o commissione non può essere opposto al Comune e pertanto non potrà privare di efficacia la garanzia.

- 3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico-amministrativo di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del "Soggetto Attuatore", quando una parte funzionale delle opere sia stata regolarmente eseguita, e comunque a seguito di avvenuta attestazione del collaudatore circa la regolare esecuzione delle opere.
- 4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale per cui non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del Codice Civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del Codice Civile. In ogni caso il "Soggetto Attuatore" è obbligato in solido con i suoi fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
- 5. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione 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.
- 6. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi pubblici cui all'art.3, in sostituzione del "Soggetto Attuatore" ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando esso non vi abbia provveduto nei termini previsti dai relativi permessi di costruire convenzionati.
- 7. La garanzia è progressivamente svincolata a misura dell'avanzamento dell'esecuzione, nel limite massimo dell'80% (ottanta per cento) del suo importo, previa consegna al Comune, da parte del "Soggetto Attuatore" degli stati di avanzamento dei lavori nonché dell'avvenuta attestazione da parte del collaudatore circa la

regolare esecuzione delle opere, ai sensi di quanto previsto al comma 3, che attestino l'avvenuta esecuzione delle opere. Il 15% (quindici per cento) dell'importo totale è svincolato all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, previa presentazione di fattura quietanzata relativamente agli oneri di collaudo. L'ammontare residuo, pari al 5% (cinque per cento) dell'importo totale è svincolato trascorsi 2 (due) anni dal predetto collaudo favorevole, e ad avvenuto attecchimento delle piantumazioni.

ART. 16 – COLLAUDO DELLE OPERE OGGETTO DI CONVENZIONE

1. Prima dell'inizio dei lavori, il Comune nominerà, di norma, un collaudatore in corso d'opera, con spese di collaudo a carico del "Soggetto Attuatore". Il collaudatore potrà essere nominato anche successivamente all'inizio dei lavori in accordo con il "Soggetto Attuatore". Oltre a quanto di seguito disposto il collaudo è regolato dal D.Lgs 36/2023 e dai suoi Allegati nei casi previsti per legge e dall'apposito regolamento comunale per le opere di urbanizzazione (ove presente) e dal Regolamento del verde per le opere a verde.
2. Ultimate le opere di urbanizzazione primarie, secondarie e/o aggiuntive, nonché le dotazioni ecologico ambientali e ogni altra obbligazione convenzionale, il "Soggetto Attuatore" presenta al Comune il certificato di ultimazione lavori, con allegato il frazionamento approvato e/o depositato delle aree pubbliche e/o di uso pubblico. Il collaudo finale, comprendente le verifiche tecnico-funzionali delle opere realizzate, nonché quelle urbanistico – amministrative e di controllo delle effettive quantità di aree pubbliche da cedere all'Amministrazione Comunale, dovrà essere effettuato entro 90 giorni dalla data di ultimazione lavori salvo quanto stabilito dal D.Lgs 36/2023 ove applicabile. Le opere sono collaudate a spese del "Soggetto Attuatore" che ne deve anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta. Alla visita di collaudo dovranno essere presenti anche i tecnici comunali e gli enti interessati per i singoli servizi.
3. In merito all'approvazione del certificato di collaudo o alla sua approvazione tacita o del certificato di regolare esecuzione, si applicano le norme del D. Lgs. n. 36/2023 e dei suoi Allegati ove previsto per legge o dell'apposito regolamento comunale a cui si rinvia se presente.
4. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 7 del presente articolo. Il "Soggetto Attuatore" provvederà alla raccolta e fornitura al collaudatore e all'amministrazione comunale di tutte le certificazioni e dichiarazioni di qualità e corretta esecuzione attinenti alle varie di categorie di lavoro. In difetto il Comune, previa diffida al "Soggetto Attuatore", può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese del "Soggetto Attuatore" stesso.
5. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di uno stralcio autonomamente funzionale, a richiesta motivata del "Soggetto Attuatore" o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1.
6. L'approvazione del certificato di collaudo o del certificato di regolare esecuzione di cui al presente articolo avviene, tramite determina del Responsabile del Settore competente, una volta verificate tutte le obbligazioni convenzionali.
7. L'emissione del certificato di collaudo o del certificato di regolare esecuzione è subordinata alla presentazione in formato digitale al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, degli elaborati «as built», che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alle superfici delle aree oggetto di cessione e alla localizzazione delle reti interraste, nonché da un piano di manutenzione aggiornato, redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete. Analogamente il soggetto attuatore dovrà fornire il computo metrico "as built" delle opere realizzate.
8. Qualora il Comune abbia necessità di occupare o utilizzare l'opera o il lavoro realizzato, ovvero parte dell'opera o del lavoro, prima che intervenga l'emissione del certificato di collaudo o del certificato di regolare esecuzione, procederà alla presa in consegna anticipata.

ART. 17 – CESSIONI, SERVITU' E ASSERVIMENTI DI AREE AL COMUNE

1. A seguito di approvazione favorevole del collaudo delle opere o di approvazione tacita, le aree per opere di urbanizzazione saranno cedute in forma gratuita al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini già previsti dall'articolo 5.
2. Entro i termini definiti dalla presente convenzione, dovranno comunque essere cedute gratuitamente al Comune le aree destinate ad uso pubblico, indipendentemente dall'attuazione delle opere e fatta salva la facoltà del Comune di valutare l'utilità pubblica dell'acquisizione delle stesse, nonché di attuarle utilizzando le garanzie di cui all'art.14 della presente convenzione.
3. Il "Soggetto Attuatore" si impegna e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune e/o eventualmente da asservire ad uso pubblico, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatisi in sede di attuazione; allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.
4. È a carico del "Soggetto Attuatore" l'onere di regolarizzare, mediante atto registrato e trascritto, eventuali servitù richieste dal Comune, o da altri Enti. Qualora le servitù ricadessero sulle aree da cedere al Comune sarà a carico del "Soggetto Attuatore" acquisirne il preventivo nulla osta.

ART. 18 – MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione, la pulizia e la conservazione delle aree e delle opere realizzate (compresa l'eventuale raccolta dei rifiuti), restano a carico del "Soggetto Attuatore" fino all'avvenuta cessione di cui al comma 1 dell'articolo precedente.
2. L'onere della manutenzione e della conservazione delle aree e delle opere è trasferito al Comune anche nel caso di cessione a seguito di collaudo parziale, limitatamente alla parte collaudata e ceduta e nel caso di presa in consegna anticipata.
3. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse del "Soggetto Attuatore" o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente del "Soggetto Attuatore"; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 15.
4. Fino all'avvenuta cessione di cui al comma 1 dell'articolo precedente, del "Soggetto Attuatore" deve curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisoriale e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione, alla cura del verde e delle attrezzature ivi installate. Fino alla cessione resta in capo al "Soggetto Attuatore" ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione.
5. In applicazione del Regolamento del verde il soggetto attuatore si obbliga alla manutenzione del verde per i primi 3 anni dall'impianto (garanzia di attecchimento). Si rinvia al Regolamento del verde per gli ulteriori oneri e specifiche a carico del soggetto attuatore inerenti la manutenzione del verde sino alla cessione al Comune che qui si intendono richiamate.
6. Il trasferimento al Comune delle dotazioni oggetto di cessione avverrà entro e non oltre 365 giorni dal collaudo stesso.
7. Fino all'avvenuto collaudo e cessione di cui agli articoli precedenti, il "Soggetto Attuatore" provvederà ad interdire al pubblico l'utilizzo del parco inclusivo di cui al precedente articolo 7, salvo non si applichi quanto previsto al precedente articolo 16 con la presa in carico anticipata prima dell'emissione del certificato di collaudo o del certificato di regolare esecuzione.

ART. 19 – VIOLAZIONI OBBLIGHI

1. La violazione degli obblighi previsti nella presente convenzione sarà contestata dall'Amministrazione Comunale agli inadempienti tramite diffida consistente nella intimazione a ripristinare o ad attuare – entro 30 giorni dal suo ricevimento – gli obblighi e gli adempimenti pattuiti. L'inosservanza della diffida comporterà al "Soggetto Attuatore" in funzione della tipologia di inadempienza accertata e/o della continuativa inerzia rispetto agli adempimenti richiesti, salvo il risarcimento del maggiore danno e l'applicazione delle maggiorazioni di legge, restando impregiudicata la facoltà di promuovere da parte dell'A.C. la risoluzione della convenzione per inadempimento.
2. In caso di inottemperanza alle diffide emesse, il Comune è sin d'ora autorizzato dal "Soggetto Attuatore" a escutere la fidejussione cauzionali di cui al precedente art. 15 nel periodo di vigenza della stessa e gli importi necessari ad eseguire le opere a fronte dell'accertata e continuativa inerzia da parte del "Soggetto Attuatore" a provvedere agli adempimenti richiesti.
3. Qualora, scaduti i termini stabiliti dalla presente convenzione per la realizzazione delle opere convenzionate, queste non risultino eseguite o non lo siano compiutamente, il Comune ha facoltà di provvedere alla esecuzione e/o alla ultimazione delle opere stesse, addebitando le spese al "Soggetto Attuatore", maggiorate dagli interessi legali, salvo il maggiore danno. Il Comune è sin d'ora autorizzato dal "Soggetto Attuatore" a trattenere l'importo indicato nella fideiussione prestata a garanzia di cui all'art. 15 della presente convenzione.

ART. 20 – CONTROVERSIE

La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione è attribuita al Giudice Amministrativo in sede di giurisdizione esclusiva. E' comunque esclusa la competenza arbitrale.

ART. 21 – PREVENZIONE DELL'INFILTRAZIONE DELLA CRIMINALITA' ORGANIZZATA: RISOLUZIONE

Qualora il Comune riceva comunicazione antimafia interdittiva o di una o più cause che danno luogo all'informazione antimafia interdittiva nei confronti di uno o più soggetti attuatori del P.d.C. convenzionato, procederà alla risoluzione della convenzione nei confronti del/i soggetto/i destinatari dell'interdittiva prefettizia stessa. In tal caso il contenuto della convenzione dovrà essere di conseguenza rivisto, al fine di garantire l'attuazione degli interventi pubblici e privati previsti dal P.d.C. convenzionato.

ART. 22 – SPESE, TRASCRIZIONE E ASPETTI FISCALI

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, 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 e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del "Soggetto Attuatore".
2. Il "Soggetto Attuatore" rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
3. Il "Soggetto Attuatore" autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
4. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (*Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche*) per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

IL SOGGETTO ATTUATORE La Bergamasca Immobiliare S.r.l. con unico socio

IL SOGGETTO ATTUATORE Aspiag Service S.r.l.

per il Comune di Carpi
Il Dirigente Dott. Urb. Renzo Pavignani