



COMUNE DI MARANELLO
Unione Distretto Ceramico
Provincia di Modena

ZONA di P.S.C. - AN.1
Ambiti perequati per nuovo insediamento con
realizzazione di infrastrutture e dotazioni territoriali
Ambito POC - AN.1f 11 "POZZA VIA NICCHIO"

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
POZZA VIA NICCHIO
via del Mulino, via Nuova Estense
Foglio 10 mappali 266 e 214

SCHEMA DI CONVENZIONE

PROPRIETA':

CORNI FABRIZIO
c.f. CRNFRZ71H11I462O
Via Meucci 6
41051 Castelnuovo Rangone (MO)

GIBERTINI CLARA
c.f. GBRCLR26D68E904U
Via del Mulino 33
41053 Maranello (MO)

CORNI GIANNI
c.f. CRNGNN52L16D711H
Via del Mulino 31
41053 Maranello (MO)

CORNI LUCIANO
c.f. CRNLCN49R14E904L
Via della Chiesa 17
41053 Maranello (MO)

MACCHIONI MARIA GRAZIA
c.f. MCCMGR52L43F357D
Via del Mulino 33
41053 Maranello (MO)

PROGETTO:

CRISTINA GATTI ARCHITETTO
P. IVA 04457680967
via Palazzo Pertusati, 13
26833 Comazzo (LO)
cell. 348.0186074
e-mail: gattic68@gmail.com

Collaborazione:
EMANUELE ROSI GEOMETRA
via Claudia, 139
41053 Maranello (MO)
tel. 0536.947312
e-mail: rosi.emanuele@tiscali.it

Piano Urbanistico di Attuazione “Pozza via Nicchio”
SCHEMA DI CONVENZIONE

TRA

Il Comune di Maranello, nella persona di..... nato a il, in qualità di del Comune di Maranello, domiciliato per la carica in Maranello (MO), P.zza Libertà n. 33, che interviene nel presente atto non in proprio bensì in nome, per conto e nell’interesse dell’Amministrazione che rappresenta - C.F.00262700362 e P.I. 00262700362, in esecuzione del vigente Statuto comunale nonché del Decreto sindacale di nomina n. _ Dirigenziale re del Decreto _____ allegato al presente atto.

E

Corni Fabrizio (cod. fiscale CRNFRZ71H11I462O) nato a Sassuolo il 11/06/1971, Corni Gianni (cod. fiscale CRNGNN52L16D711H) nato a Formigine il 16/07/1952, Gibertini Clara (cod. fiscale GBRCLR26D68E904U) nata a Maranello il 28/04/1926, Corni Luciano (cod. fiscale CRNLCN49R14E904L) nato a Maranello il 14/10/1949 e Macchioni Maria Grazia (cod. fiscale MCCMGR52L43F357D) nata a Serramazzoni il 03/07/1952, i quali intervengono al presente atto in qualità di proprietari degli immobili interessati dal P.U.A. “Pozza via Nicchio”; nel seguito definiti Proprietà

PREMESSO CHE

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 29/05/2008 sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni al Piano Strutturale Comunale (PSC) nonché il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 28/07/2008 è stato approvato la versione integrale e coordinata del Piano Strutturale Comunale (PSC);
- con Delibere di Consiglio Comunale n. 19 del 07/04/2009, n. 54 del 27/07/2010, n. 57 del 02/10/2012, n. 39 del 30/07/2013 e n. 32 del 27/07/2016, 84 del 18/12/2018 e 70 del 29/10/2020, sono state approvate le varianti al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
- con Delibere di Consiglio Comunale n. 38 del 30/07/2013, n. 50 del 31/07/2018 e n. 69 del 29/10/2020, sono state approvate varianti al Piano Strutturale Comunale (PSC);
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 07/04/2009 è stato approvato il Primo Piano Operativo Comunale (POC);
- con Delibere di Consiglio Comunale n. 53 del 27/07/2010 e n. 2 del 07/02/2013 sono state approvate varianti al Piano Operativo Comunale (POC);
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 27/07/2016 è stato approvato il secondo Piano Operativo Comunale (POC), attualmente in vigore;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 31/07/2018, n. 5 del 30/01/2020 e n. 43 del 29/06/2021, sono state approvate varianti al secondo Piano Operativo Comunale (POC);

- Corni Fabrizio, Corni Gianni, Gibertini Clara, Corni Luciano e Macchioni Maria Grazia sono proprietari delle aree ubicate in Maranello, comprese tra la Via del Mulino e la Strada Statale 12 Nuova Estense, catastalmente identificate al Foglio 10 Mappali 266 e 214;
- in data, prot. n., la Proprietà ha presentato richiesta per l'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo per la realizzazione di un comparto residenziale, nelle aree catastalmente identificate al Foglio 10 Mappali 214 e 266, ai sensi di quanto stabilito dal POC, dal PSC e dal RUE vigenti;
- Il POC vigente disciplina l'intervento in tale aree con Scheda n. 11;
- con Delibera di Giunta Comunale n. ____ del ____ è stato approvato lo schema di

convenzione relativo all'intervento Piano Urbanistico Attuativo "Pozza via Nicchio";

- ora é necessario procedere alla traduzione in apposita convenzione delle obbligazioni da assumersi da parte dei Proprietari finalizzate all'attuazione degli interventi previsti dal PUA "Pozza via Nicchio";
- il Piano Urbanistico Attuativo risulta costituito dai seguenti elaborati:

Tav. 01. Stato di fatto: Planimetria generale e reti esistenti

Tav. 02. Progetto: Planimetria generale e Dati urbanistici

Tav. 03. Progetto: Tipologie edilizie

Tav. 04. Progetto: Profili

Tav. 05. Urbanizzazioni: Rete distribuzione energia elettrica

Tav. 06. Urbanizzazioni: Rete telefonica

Tav. 07. Urbanizzazioni: Rete acqua potabile e gas

Tav. 08. Urbanizzazioni: Fognature e R.S.U.

Tav. 09. Urbanizzazioni: Illuminazione Pubblica

Tav. 10. Dotazioni territoriali

Tav. 11. Segnaletica stradale e L.13/89 D.M. 236/89

El. 12. Relazione tecnica e illustrativa

El. 13. Relazione Paesaggistica

El. 14. Documentazione Fotografica

El. 15. Inserimento Ambientale

El. 16. Relazione Opere di Urbanizzazione

El. 17. Norme Tecniche di Attuazione

El. 18. Stima dei Costi delle Dotazioni territoriali

El. 19. Studio di fattibilità per l'impiego di Energie Alternative

El. 20. Relazione geologica

El. 21. Valutazione di Clima Acustico

El. 22. Relazione e Verifica Illuminotecnica

El. 23. Schema di Convenzione

Tutto ciò premesso e verificato

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

La proprietà dichiara di accettare per sé, successori ed aventi causa, in ordine al piano di cui in premessa, le condizioni specificate nei seguenti patti.

ARTICOLO 1 DISPOSIZIONI PRELIMINARI E OBBLIGHI GENERALI

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.
2. La proprietà si impegna ad assumere gli oneri ed obblighi che seguono fino al loro completo assolvimento, che sarà attestato con appositi atti deliberativi e/o certificativi.
3. La proprietà rimane altresì obbligata per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente convenzione. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proprietari si trasferiscono agli aventi causa, salvo diverse ed espresse clausole contenute nella presente convenzione.
4. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dalla proprietà non possono essere ridotte o estinte se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.
5. La proprietà è edotta altresì del fatto che nella realizzazione delle opere edilizie e infrastrutturali dovranno essere osservate le prescrizioni impartite, sul progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione, dal Servizio Pianificazione e Gestione del Territorio, dalla Maranello Patrimonio Srl e dagli enti gestori delle reti.

ARTICOLO 2 DESTINAZIONE E QUANTITA' DELL'AREA OGGETTO DI CONVENZIONE

1. L'area oggetto della presente è classificata dal vigente Piano Strutturale Comunale quale "Ambiti perequati per nuovo insediamento con realizzazione di infrastrutture e dotazioni territoriali" definita Ambito AN.1f, la cui attuazione è subordinata all'approvazione di PUA redatto ai sensi della scheda di POC n.11 che ne definisce i parametri urbanistici e edilizi ed i limiti e le condizioni dell'intervento;
2. L'area compresa all'interno del comparto urbanistico di intervento ha Superficie Fondiaria pari a circa mq. 3.867,50;
3. Ai lotti di S.F. si associa la dotazione territoriale aggiuntiva del Lotto 5 da destinarsi a Edilizia Residenziale Sociale su area da acquisire in proprietà da parte del Comune di Maranello di superficie minima 800 mq; quindi l'area compresa all'interno del comparto urbanistico di intervento destinata alla realizzazione di fabbricati residenziali è pari a 4.667,50 mq;
4. La Superficie Complessiva realizzabile per le funzioni residenziali indicate dalla Scheda di POC, è suddivisa in SC1 pari a 1.310 mq, di cui il 30% è quota per edilizia residenziale convenzionata, e SC2 pari a 350 mq destinata ad ERS, e viene dal PUA così distribuita:

LOTTO	Superficie Complessiva	Numero Alloggi
1	area non edificata pertinenza del mapp. 281	-
2	300,00 mq	4
3	320,00 mq	4
4	690,00 mq	8
5 ERS	350,00 mq	4
Totale	1.660,00 mq	20

3. La dotazione di standard, così come prevista dalla Scheda di POC n.11 è la seguente:

- a) parcheggi di urbanizzazione pari ad una superficie di 131 mq corrispondenti a minimo n. 6 posti auto
- b) verde pubblico pari a 655 mq

Il P.U.A. individua per gli stalli dei parcheggi pubblici un'area di 103,50 mq in cui realizzare n°8 posti auto > di n°6 posti auto richiesti da POC, di cui n° 1 posto auto per disabili,

Il P.U.A. individua come cessione per il Verde Pubblico un'area che si sviluppa a sud e ad est del mappale 266 per un'estensione di circa 2.596 mq > di 655 mq richiesti da POC.

La Scheda di POC prevede, inoltre, come dotazioni territoriali aggiuntive la realizzazione di una pista ciclo-pedonale e la cessione del mappale 214, area del Comparto a confine con il Parco del Tiepido.

Il P.U.A. individua nell'elaborato grafico n° 10 – *Urbanizzazioni: Dotazioni Territoriali* un'area totale di cessione per dotazioni territoriali pari a 8.732,50 mq > di quanto indicato dalla Scheda di P.O.C. che individua la dimensione totale delle dotazioni territoriali in 8.695 mq.

4. Le dimensioni definitive delle aree di urbanizzazione e dotazioni territoriali saranno quelle risultanti dal frazionamento, che dovrà essere eseguito a cura e spese del proprietà, prima della cessione delle aree stesse, fermo restando che dovranno in ogni caso essere sempre rispettati i minimi prescritti dal Piano Urbanistico Attuativo. Nell'eventualità di uno scarto tra le superfici di cessione dichiarate nella presente Convenzione e il dato risultante dal frazionamento, tale scarto dovrà essere contenuto all'interno di una percentuale non superiore al 2%.

ARTICOLO 3

OBBLIGHI IN ORDINE ALL'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Ai sensi dell'articolo A-26, comma 2, della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20, la proprietà si obbliga per sé o per gli aventi diritto a qualsiasi titolo:

- a) a cedere gratuitamente al Comune di Maranello, dopo il collaudo finale e comunque nel rispetto dei termini fissati dalla presente convenzione, tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione, nonché tutte le aree per spazi pubblici e destinate a soddisfare gli standard urbanistici, così come individuate negli elaborati grafici di Piano;
- b) ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore delle società o aziende che gestiscono i servizi di fognatura, raccolta rifiuti solidi urbani, pubblica illuminazione, elettrodotti, gasdotti, telefonia ed acquedotti, che interessano il comparto come opere di urbanizzazione;
- c) ad eseguire, altresì, a propria cura e spese, tutte le opere di urbanizzazione indicate nel successivo art.4 comma 2.
- d) ad eseguire a propria cura e spesa, nei termini indicati al successivo art. 7, il collaudo delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art.4 comma 1 e il frazionamento delle aree di urbanizzazione di cui alla precedente lettera a) che il Comune assumerà in carico, entro e non oltre 6 mesi dalla data del collaudo definitivo finale di tutte le opere. Il frazionamento delle aree di cessione dovrà essere realizzato entro dalla comunicazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione pena la sospensione dei lavori medesimi sino al compimento dell'adempimento suddetto;

2. Le parti danno concordemente atto che durante tutto il periodo di realizzazione dei lavori, e comunque fino a quando non sarà intervenuto il trasferimento delle opere in carico all'Amministrazione Comunale, la proprietà rimane responsabile dal punto di vista penale e civile nei confronti di terzi e sarà a suo esclusivo carico la manutenzione di tutte le aree e opere pubbliche, ai sensi del successivo art. 6 comma 7.

ARTICOLO 4

OPERE DI URBANIZZAZIONE A CARICO DEI PROPRIETARI

1. Le opere di urbanizzazione da realizzare a cura e spese della proprietà sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale o chi per esso, e delle ditte o aziende erogatrici dei servizi, cui spetta il collaudo finale delle opere, sono quelle indicate negli elaborati grafici del Piano Urbanistico Attuativo approvato, elencati in premessa, e nei progetti esecutivi che verranno presentati per il rilascio del prescritto titolo abilitativo. Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate in un unico stralcio attuativo.
2. Ai sensi dell'articolo A-23 e A-24 della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20, sono le seguenti, a titolo indicativo non esaustivo:
 - a) strade e spazi di sosta e di parcheggio, ivi compresi i percorsi pedonali e ciclabili riservati al pubblico passaggio;
 - b) le fognature;
 - c) il sistema di distribuzione dell'acqua;
 - d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice (ivi comprese le cabine di trasformazione), gas, telefono;
 - e) la pubblica illuminazione;
 - f) il verde pubblico comprensivo delle aree e opere di arredo e di mitigazione acustica.
3. Il progetto esecutivo delle suddette opere di urbanizzazione dovrà essere redatto a cura e spese della proprietà, come peraltro risulterà a cura della stessa la direzione lavori delle opere suddette, e sarà presentato per il rilascio dei prescritti titoli abilitativi. Le tavole degli impianti dovranno risultare vistate dalle società erogatrici dei servizi per quanto di competenza.
4. Eventuali modificazioni alla localizzazione o alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo, richieste in corso d'opera dal Comune attraverso l'U.T.C. per motivi di ordine generale, per sopraggiunte nuove situazioni tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione se l'eventuale onere aggiuntivo a carico della proprietà risulterà non superiore al 10% del costo necessario alla realizzazione delle opere stesse; la proprietà si impegna, pertanto a soddisfare eventuali richieste del Comune in questo senso. Nel caso le modifiche comportino un onere superiore al 10%, la proprietà si impegna a soddisfare le richieste del Comune, previo formale accordo e versamento di adeguato contributo.
5. Tutte le opere di urbanizzazione di cui al presente art. 4 comma 1 dovranno essere iniziate entro dalla stipula della presente convenzione, previo rilascio da parte dell'Amministrazione Comunale del titolo abilitativo, ed essere ultimate entro i termini di validità della presente convenzione. E' riconosciuta all'Amministrazione Comunale qualora non vengano rispettate le tempistiche indicate per il completamento delle opere di urbanizzazione la facoltà di escutere quota parte della garanzia fidejussoria rapportata alle opere ancora da realizzarsi.
6. Premesso che non é ordinariamente ammesso il trasferimento frazionato a terzi delle obbligazioni inerenti le suddette opere di urbanizzazioni, ove risultino mancanti nella zona le reti di alimentazione relative a gasdotto, acquedotto e telefono, é riconosciuta alla proprietà la facoltà di differirne la realizzazione all'interno del comparto, fino a quando tali infrastrutture non siano presenti; in tal caso, e solo in questo caso, è riconosciuta la facoltà di trasferire l'onere in questione, anche frazionatamente agli aventi causa.
7. la proprietà è altresì tenuta a realizzare, contemporaneamente all'esecuzione dei singoli edifici, gli allacciamenti alle fognature ed alle utenze dei servizi a rete citati al precedente comma 2.

ART. 5 - MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE

1. Considerato che le opere di urbanizzazione primaria a scomputo, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, oggetto della presente convenzione, sono di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35 del D. Lgs. 50/2016 (Codice degli appalti Pubblici), ai sensi di quanto previsto dalla Delibera di Giunta Comunale n. 112 del 03/10/2017 avente ad oggetto "Realizzazione delle opere a scomputo dei relativi oneri. Approvazione schema di convenzione", trova applicazione quando disposto dall'art. 16 comma 2 bis del DPR 380/2001. La Proprietà è tenuta ad individuare il soggetto esecutore nel rispetto di quanto disposto dall'art. 36 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i., vigente al momento dell'affidamento dei lavori.

2. La proprietà ha l'obbligo di incaricare i professionisti che dovranno curare la progettazione delle opere e dovranno seguire la realizzazione delle stesse, nonché sostenerne le spese relative. In particolare dovrà formalmente nominare:

- il/i progettista/i che curerà/anno la progettazione edile, impiantistica, strutturale, nonché le eventuali pratiche da presentare presso gli enti preposti;
- il Direttore dei Lavori;
- il Coordinatore della Sicurezza in fase di Progettazione e di Esecuzione ai sensi del DM 81/08;
- il tecnico che eseguirà il frazionamento e l'accatastamento dei fabbricati.

di tale nomina dovrà esserne data formale comunicazione all'Amministrazione. Si intende che tutti i tecnici dovranno essere obbligatoriamente iscritti ai rispettivi ordini professionali e avere le abilitazioni necessarie a svolgere i rispettivi ruoli.

ARTICOLO 6

POTERI DI CONTROLLO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

1. La proprietà si obbliga a comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale la data di inizio e ultimazione delle opere di urbanizzazione, richiedendo la visita di collaudo finale.

2. L'Amministrazione Comunale durante l'esecuzione dei lavori di urbanizzazione si riserva di effettuare collaudi e sopralluoghi in corso d'opera sia da parte dei tecnici comunali, sia da parte del collaudatore stesso. Le operazioni di collaudo verranno svolte da un professionista incaricato dall'Amministrazione Comunale, con l'assunzione dei relativi oneri professionali a carico della Proprietà. L'incarico professionale dovrà essere affidato al libero professionista entro tre mesi dalla comunicazione di inizio dei lavori, per consentire i sopralluoghi in corso d'opera.

3. Le operazioni di collaudo dovranno essere concluse a cura di un tecnico come sopra designato, entro e non oltre 30 giorni dalla data di comunicazione di fine lavori da parte dei Proprietari.

4. Qualora le opere non risultino collaudabili perché non completamente eseguite o non eseguite a regola d'arte, la proprietà è tenuta, entro un congruo termine stabilito dall'Amministrazione Comunale, ad ultimare o correggere le opere incomplete o mal eseguite.

5. In caso di inadempienza si provvederà ad applicare quanto previsto al successivo art. 8;

6. A collaudo definitivo e liquidazione dei compensi al professionista incaricato avvenuto, a delibera di acquisizione approvata, da assumersi entro sei mesi dalla certificazione positiva di collaudo, comprensiva anche di tutta la documentazione tecnico/amministrativa necessaria da redigersi a cura della proprietà, il soggetto attuatore cederà al Comune di Maranello, entro i successivi tre mesi, tutte le opere di urbanizzazione di cui al precedente comma 1 art.4; solo successivamente alla Deliberazione di presa in carico delle opere di urbanizzazione il Comune libererà la garanzia fidejussoria.

7. Rimane inteso che la manutenzione di tutte le aree pubbliche e opere pubbliche resterà a carico del soggetto attuatore fino a quando:

- a) le opere non saranno ultimate;
- b) il collaudo finale non si sarà concluso con esito favorevole;
- c) non sarà intervenuto il passaggio delle opere in carico all'Amministrazione Comunale.

8. Le opere di urbanizzazione da cedere dovranno in ogni caso risultare complete al momento dell'ultimazione del 100% degli edifici e comunque entro i termini di validità della presente convenzione.

9. E' riconosciuto all'Amministrazione Comunale il diritto di fare uso della somma versata quale garanzia, per la realizzazione di quelle opere di cui avesse richiesto l'anticipata realizzazione ai sensi del precedente comma 8 art.4 della presente convenzione, nel caso di diniego da parte del soggetto attuatore, o dei suoi aventi causa.

10. Il Comune di Maranello, in sede di cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, si riserva la facoltà di nominare quale beneficiario del trasferimento delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 comma 1, la società "Maranello Patrimonio Srl. a socio unico". L'esercizio della predetta facoltà di nomina da parte del Comune di Maranello comporterà il trasferimento delle opere in capo alla "Maranello Patrimonio Srl a socio unico", , secondo modalità concordate con il Comune stesso.

ART. 7 – CESSIONE GRATUITA DELLE AREE E OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La proprietà, in forza degli obblighi assunti nella presente convenzione, provvede a cedere gratuitamente al Comune di Maranello tutte le aree e le dotazioni di servizi necessarie per le opere di urbanizzazione, individuate negli elaborati di PUA, che saranno oggetto di frazionamento, a totale cura e spese dei proprietari, da approvare prima dell'atto di cessione;

2. La cessione avverrà con un unico atto, solo dopo l'approvazione del certificato di collaudo finale. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere completate entro anni dalla firma della presente convenzione; in caso di mancata realizzazione delle stesse nei tempi convenuti da parte degli attuatori, il Comune interverrà in via sostitutiva avvalendosi della garanzia di cui all'Art.8.

3. Le aree cedute, al momento dell'atto di trasferimento, dovranno essere libere da trascrizioni pregiudizievoli, diritti di prelazione o altro che ne potrebbe compromettere il libero trasferimento.

4. Nell'eventualità di uno scarto tra le superfici di cessione dichiarate nella presente convenzione e il dato risultante dal frazionamento, tale scarto dovrà essere contenuto all'interno di una percentuale non superiore al 2%

ARTICOLO 8 GARANZIE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. L'importo presunto delle opere da eseguirsi a cura e spese della proprietà e dei relativi oneri accessori ammonta a € (euro/....) come risulta dal computo metrico estimativo redatto sulla base dell'elenco prezzi forniti dalla Camera di Commercio o dei prezzi correnti di mercato per opere simili e sottoscritto da tecnico abilitato allegato al PUA approvato.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il soggetto attuatore ha prestato fidejussione bancaria a prima richiesta del valore di € polizza fidejussoria n. ____ del ____ emessa da ____;

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta, in corso d'opera, su richiesta dei soggetti attuatori, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e il Comune, accertata la regolare esecuzione, la prenda in carico.
4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del Codice Civile. In ogni caso i soggetti attuatori sono obbligati in solido sia tra di loro che con la loro fidejussione. La fidejussione 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. Qualora la proprietà non rispetti gli obblighi e le scadenze della presente convenzione l'Amministrazione Comunale potrà provvedere a far ultimare d'ufficio o correggere quanto incompleto o male eseguito, utilizzando la suddetta fideiussione e facendo gravare sugli stessi, o aventi causa, le eventuali maggiori spese.
6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto *iure privatorum*, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione delle opere a cura dei soggetti attuatori, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

ART. 9

CONDIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il rilascio dei titoli abilitativi necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, potrà avvenire solo ove la Proprietà abbia adempiuto alla stipula della presente convenzione;

ART. 10

CONDIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE EDILIZIE

1. Il rilascio di titoli abilitativi necessari alla realizzazione delle opere previste nei lotti edificabili é subordinato all'avvenuto ritiro dei titoli abilitativi relativi al progetto delle opere di urbanizzazione e alla stipula della presente convenzione.
2. Il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione delle opere edilizie saranno subordinati alla verifica dei parametri urbanistico edilizi previsti dal PUA, dalle Norme di PSC/RUE vigenti alla data di approvazione dello IUC nonché di ogni ulteriore disposizione normativa vigente al momento della presentazione dei singoli titoli abilitativi.
3. La Proprietà si impegna a corrispondere all'Amministrazione Comunale gli oneri finanziari correlati ai singoli titoli abilitativi, ai sensi degli art. 29, 30, 31 della Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 e s.m.i, con le modalità previste dalle norme in vigore; l'ammontare di tali oneri é rapportato agli importi stabiliti con deliberazione di Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche regionali di incidenza degli oneri di urbanizzazione ed eventuali aggiornamenti, dandosi atto che il regime degli oneri finanziari sarà comunque definito in relazione al regime vigente all'atto dei relativi Permessi di Costruire. Da tali importi saranno scomutate le quote percentuali di incidenza delle Opere di Urbanizzazione realizzate.

ART. 11
AGIBILITÀ E ABITABILITÀ DELLE NUOVE COSTRUZIONI

Il deposito della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCCEA) dei nuovi fabbricati sarà subordinato al completamento ed alla verifica di funzionamento di tutte le opere di Urbanizzazione di cui all'art. 4 comma 1, realizzate in un unico stralcio attuativo e rappresentate negli elaborati grafici dell'Intervento Unitario Convenzionato approvato nonché nei progetti esecutivi che verranno presentati per il rilascio del prescritto titolo abilitativo.

ART. 12
PATTI GENERALI E CLAUSOLE PARTICOLARI

1. La presente convenzione ha una validità di anni a partire dalla data della sua stipula: decorso tale termine si applicano le disposizioni di cui all'art.17 della L. n. 1150/1942 e s.m.i.
2. La Proprietà si obbliga a trascrivere i patti della presente convenzione nei rogiti di compravendita delle aree oggetto del Piano Urbanistico Attuativo. In ogni caso, per eventuali inadempimenti ai patti, la proprietà verrà ritenuta responsabile nei confronti del Comune a tutti gli effetti.
3. La proprietà si dichiara altresì edotta del fatto che l'effettiva attuazione del programma edificatorio è subordinata all'osservanza del PUA approvato, degli strumenti urbanistici comunali vigenti (PSC, POC, RUE) e di ogni altra disposizione normativa vigente.

ARTICOLO 13
ONERI FISCALI E ACCESSORI

1. Le spese di stipulazione, registrazione, trascrizione del presente atto, e dei successivi atti di cessione delle aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria, sono a carico delle proprietà.
2. Per tali atti saranno richieste l'esenzione fiscali e le agevolazioni delle imposte di registro relative, secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente al momento della stipula della presente convenzione o degli atti di cessione.

ARTICOLO 14
CONTROVERSIE E SANZIONI

1. Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la proprietà autorizza il Comune a disporre della garanzia stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa a ogni opposizione giudiziale o stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero a ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e i prelievi che il Comune dovrà fare, facendo gravare sui proprietari l'eventuale maggiore spesa.
2. Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, dei regolamenti comunali, del PSC e del RUE vigenti, anche se non espressamente richiamati.
3. Nel caso di violazioni alle norme contrattuali del presente atto sono richiamate le sanzioni discendenti dalle vigenti disposizioni di legge.

II COMUNE DI MARANELLO

LA PROPRIETA