

PAUR

AMPLIAMENTO DEL COMPARTO AUTODROMO DI MODENA

LOCALITA' MARZAGLIA – COMUNE DI MODENA

*Redatto in conformità all'art.14 della LEGGE REGIONALE 20 APRILE 2018, N. 4
“Disciplina della valutazione dell'impatto ambientale dei progetti “*



COMPARTO: AUTODROMO DI MODENA

PROPRIETA': COMUNE DI MODENA

CONCESSIONARIA: AERAUTODROMO DI MODENA SPA

GRUPPO DI PROGETTAZIONE:

- **ARCHILINEA Srl**
- **BLUEWORKS – Ing. Yos Zorzi**
- **GEOGROUP Srl**
- **PRAXIS AMBIENTE Srl**
- **STUDIO TECNICO CAPELLARI**
- **STIEM – Ing. Paolo Scuderi e Ing. Luca Buzzoni**

A

SCHEMA DI CONVENZIONE rev1

PIANO PARTICOLAREGGIATO D'INIZIATIVA PUBBLICA

“CENTRO GUIDA SICURA”

MARZAGLIA

SCHEMA TIPO DI CONVENZIONE

A

COMUNE DI MODENA

CONTRIBUTI SETTORIALI

**SETTORE TRASFORMAZIONE URBANA
E QUALITA' EDILIZIA**

Dirigente di Settore:

ing. Maria Sergio

SERVIZIO PROGETTI URBANI

COMPLESSI

Responsabile:

ing. Michele Tropea

Progettisti esterni:

ARCHILINEA SrL

BLUEWORKS - Ing. Yos Zorzi

GEOGROUP Srl

PRAXIS AMBIENTE Srl

STUDIO TECNICO CAPELLARI

STIEM - Ing. Paolo Scuderi

e Ing. Luca Buzzoni

**SETTORE PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE**

MOBILITÀ E TRASPORTI

Dirigente di Settore: arch. Morena
Crocì

Comune di Modena

**SETTORE RISORSE E TUTELA
AMBIENTALE**

Dirigente di Settore: dr.ssa Giovanna
Franzelli

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA
“Autodromo di Modena”

SCHEMA TIPO DI CONVENZIONE

Repertorio N.

Raccolta N.

CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 28-BIS D.P.R. 380/01 E S.M.I. NELLE
FORME DI CUI ALL'ART. 11 DELLA L. 241/90 E S.M.I. TRA IL COMUNE DI
MODENA E LA SOCIETÀ AUTODROMO DI MODENA S.P.A. PER GLI IMPEGNI
DERIVANTI DALL'AMPLIAMENTO DEL POLO FUNZIONALE AUTODROMO
DI MODENA IN LOCALITÀ MARZAGLIA

L'anno _____ il giorno _____ il mese _____, avanti a me
_____ sono comparsi i signori:

- _____, nato a _____, il _____,
domiciliato per la carica in _____, via _____, che qui interviene in nome
e per conto del Comune di Modena, denominato di seguito Comune, giusta
deliberazione -----

E

- il Sig. **Angelo Borghi**, nato a _____, il _____, domiciliato per la
carica in _____, via _____, che qui interviene in qualità di legale
rappresentante della Società Aerautodromo di Modena S.p.a. con sede in Modena,
Via Pomposiana 257, PI 01890090336 – REA MO 250566, titolare del diritto di
superficie di aree situate nel Comune, comprese nel Piano Urbanistico Attuativo
(PUA): Piano particolareggiato di iniziativa pubblica “Autodromo di Modena”; di
seguito denominato soggetto attuatore.

P R E M E S S O

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 93 del 22.12.2003 è stata
approvata la variante al Piano Regolatore Generale (PRG) di adeguamento alla LR
20/2000, ai sensi dell'art. 43, comma 5, della legge regionale richiamata, con le
procedure di cui all'art. 15 della LR 47/1978 e s.m., precedentemente adottata con
deliberazione consiliare n. 20 del 7/4/2003, stabilendo quali previsioni del piano

vigente costituiscono il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Piano Operativo Comunale (POC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), in conformità a quanto disposto dagli artt. 28, 29 e 30 della legge regionale;

- che con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 132 del 20.12.2004 e n. 94 del 15/12/2005 sono state rispettivamente approvate varianti al PSC al POC e al RUE, precedentemente adottate con deliberazioni consiliari n. 23 del 15/03/2004, n. 25 del 2/05/2005 e n. 17 del 19/3/2007, che non hanno modificato le previsioni dell'area oggetto di intervento;
- che la delibera di Giunta Provinciale n. 15 del 15/01/2008 di approvazione del citato "Rapporto sull'impatto ambientale" ha costituito la conclusione della procedura di V.I.A.
- che Il Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica denominato "Centro Guida Sicura di Marzaglia", è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale in data 26/05/2008 .
- che all'approvazione del Piano Particolareggiato sono seguiti gli iter approvativi dei titoli edilizi a costruire, ed in particolare sono stati ritirati e completati i seguenti stralci attuativi del progetto:
 - ✓ il permesso di costruire delle opere di urbanizzazioni (Prot. 1818-2008 del 30-5-08) è stato ritirato il 27-08-2008, consegnato inizio lavori il 17-02-2009 i lavori relativi al primo stralcio attuativo sono ad oggi completati.
 - ✓ il permesso di costruire delle Piste di Guida Sicura (Prot. 1461-2008 del 9-7-08) ritirato il 6 ottobre 2008 con inizio lavori presentato nell'ottobre 2009 con sostituzione dell'impresa esecutrice con REGGIANI COSTRUZIONI 17-03-2010. Variante minore N° 2233 del 12-09-2011 e alla comunicazione di fine lavori la soc. Vintage ha presentato la richiesta del rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità – prot. N. 2284/2011 in data 16/09/2011.
 - ✓ il permesso di costruire Centro Guida Sicura (Permesso di costruire prot. N. 3154/2008 "Costruzione di edificio sportivo Centro Guida Sicura – 1° stralcio attuativo": rilasciato il 4/8/2009), i lavori sono iniziati il 31/12/2010 e terminati il 8/10/2011 e alla comunicazione di fine lavori la soc. Vintage ha presentato la richiesta del rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità – prot. N. 2774/2011 in data 8/10/2011
 - ✓ il permesso di costruire dell'Albergo e Aree Commerciali è stato consegnato il 28-05-09 Prot.1168-09 in attesa di ritiro (lettera di proroga motivata dei termini di ritiro). L'iter istruttorio è attualmente sospeso.

- ✓ il permesso di costruire dell' Museo / Aree Commerciali: consegnato il 17-07-09 Prot. 95417-09 in attesa di ritiro (lettera di proroga motivata dei termini di ritiro). L'iter istruttorio è attualmente sospeso.
- Che l'Amministrazione del Comune di Modena è proprietaria delle aree ricomprese all'interno di tale comparto, catastalmente identificato presso il N.C.T. alle seguenti coordinate:
 - ✓ Comparto Autodromo di Modena – Guida Sicura
Fg.117, mappali: 87, 88, 91, 92, 94, 95, 96, 97, 98, 102, 103, 121, 123, 124, 125, 126, 154, 157, 159, 161, 163; Fg. 132, mappale: 160; Fg. 167, mappali: 103, 105, 107, 110, 145, 150, 155, 156, 157, 158, 159, 180, 181, 182, 185, 187 e 188.
La superficie territoriale complessiva (ST) del Comparto Autodromo di Modena è di mq 277.733
 - ✓ Comparto Autodromo di Modena – comunità terapeutica di Marzaglia
Fg.117, mappali: 17/18, 154, 160, 183, 184, 186.
 - ✓ Comparto Guida Autonoma
Fg.117, map: 122, Fg. 132 map 86 109 120 122 Fg 167 map. 40 81 86 88 139 196
La superficie territoriale complessiva (ST) del comparto oggetto della proposta è di mq 415.301
- Che la Società Autodromo di Modena ha sottoscritto per le aree un accordo per il diritto di superficie come a seguito descritto;
 - ✓ In data 26 marzo 2007, con atto notarile presso il Notaio Silvio Vezzi, il Comune di Modena ha costituito, a favore di Vintage SrL (poi divenuta Autodromo Modena S.p.a) il diritto di superficie per 55 anni rinnovabili sull'area di proprietà comunale con fabbricati sovrastanti, destinata ad attrezzature Generali, posta in Strada Pomposiana, località Marzaglia, estesa circa 277.733 mq.
 - ✓ In data 01/03/2016, con determinazione del dirigente responsabile dei Lavori pubblici, il Comune di Modena ha esteso, a favore di Aereautodromo Modena SPA (già Vintage S.r.l.), l'ampliamento del diritto di superficie sull'area di proprietà comunale, destinata ad "attrezzature generali", posta in località Marzaglia e comprendente un complesso di edifici denominato "Comunità terapeutica di Marzaglia", in area limitrofa a quella già data in diritto di superficie (vedi punto A) estesa 26.549 mq.

Alla luce dell'esigenza di migliorare l'offerta ed adeguarsi alle mutate richieste del

territorio la società Autodromo di Modena S.p.a. ha elaborato un programma di ampliamento della propria struttura e di adeguamento alle evolute esigenze, con particolare riferimento allo sviluppo di nuove tecnologie per la mobilità sostenibile, anche in collaborazione con Uminore. Allo scopo di creare le condizioni per detto adeguamento in data _____, con atto a ministero Notaio, repertorio _____, registrato in Modena in data _____, al n.____, trascritto in data _____, al n., è stato stipulato, tra Comune di Modena e società Autodromo di Modena S.p.A, il contratto per la concessione del diritto di superficie di circa mq _____, alla società delle aree di cui sopra, relativa alle particelle n. _____ del foglio n. _____;

- Che allo scopo di attuare il programma di ampliamento e adeguamento della struttura, secondo quanto definito nella conferenza di servizi preliminare, in data _____, la società Autodromo di Modena S.p.A. ha presentato istanza di Procedimento Autorizzativo Unico Regionale (PAUR) e Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), ai sensi della L.R. 4/2018 e del D. Lgs. 152/06, corredata degli elaborati tecnici necessari.

- Che L'intervento prevede all'interno del PAUR di cui alla presente Variante al PP le seguenti varianti urbanistiche:

- ✓ VARIANTE AL PTCP = recepimento all'interno del PTCP del Polo Funzionale che il PSC individua nella zona elementare 1740 di tipo "a": "aree per funzioni o insediamenti complessi ad elevata specializzazione".
- ✓ VARIANTE AL PSC-RUE = ridefinizione nel RUE delle aree 01-03-07 della Zona elementare 1740, ridefinizione dell'ambito VI Zona Elementare N. 1740 Ex Zona Territoriale Omogenea: a - Aree con funzioni o insediamenti complessi ad elevata specializzazione. Cartografia Zone Elementari 4.z
- ✓ VARIANTE AL POC = recepimento nella cartografia del POC 2A 3 della variazione degli ambiti e nello specifico delle aree assoggettate a PUA in funzione della nuova definizione degli ambiti.
- ✓ VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO = ridefinizione dei contenuti del PP Comparto Guida Sicura rispetto al nuovo progetto e all'ampliamento del Comparto.
- ✓ che l'area di intervento è classificata nelle tavole del PRG vigente nel seguente modo:

1) PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

- Tavola 4.17 destinata a funzioni o insediamenti complessi ad elevata specializzazione
- Zona Elementare 1740 area 03

2) PIANO OPERATIVO COMUNALE:

- Area 03 destinata ad Attrezzature Generali da attuarsi mediante piano urbanistico attuativo (PUA) Destinazioni edilizie B/1/4/5/6; C/4/6; D/2/3; E/1/3/4/9; G/1/4/6; Altezza massima 2 pt+pt
- ✓ che devesi ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 14.8.1942 e s.m., dell'art. A – 26 della legge regionale n. 20/2000 e s.m. e dell'art. 5.1 del Testo Coordinato di norme di PSC POC RUE, delle obbligazioni da assumersi da parte del soggetto attuatore per l'attuazione del piano particolareggiato in parola, per il quale si fa espresso richiamo agli elaborati grafici di progetto avente le seguenti caratteristiche:
 - a) Stralcio 1: Realizzazione dell'ampliamento del circuito con un secondo anello stradale di circa 2 km a sud del comparto, oltre alla realizzazione di una tribuna con annesso Centro servizi e alla ristrutturazione dei fabbricati denominati MASA;
 - b) Stralcio 2: Completamento delle previsioni del piano particolareggiato vigente con la realizzazione di edifici al contorno del Centro per le attività ricettive, ricreative e commerciali, dotate anch'esse delle necessarie dotazioni territoriali;

TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1

DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE

1. Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione urbanistica.
2. I soggetti attuatori assumono gli oneri e gli obblighi che seguono, fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti deliberativi e/o certificativi.
3. In caso di alienazione parziale delle aree oggetto della convenzione urbanistica, gli obblighi assunti dai soggetti attuatori si trasferiscono agli aventi causa, salvo diverse ed espresse clausole contenute nella presente convenzione e, in particolare, l'art. 2, comma 1, ~~del Capo II~~. I soggetti attuatori rimangono tuttavia obbligati in solido con i successori ed aventi causa, per tutto quanto specificato nei patti della presente convenzione urbanistica.
4. Solo qualora i soggetti attuatori procedano all'alienazione unitaria e globale delle

aree oggetto della presente convenzione urbanistica, gli obblighi da essi assunti si trasferiscono agli aventi causa, senza il permanere della responsabilità solidale.

5. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dai soggetti attuatori non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia ~~eventualmente~~ prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.

ART. 2

OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

1. Ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 14.8.1942 e s.m., dell'art. A - 26 della Legge Regionale 20/2000 e dell'art. 12.1 del Testo coordinato di Norme di PSC POC RUE, i soggetti attuatori si obbligano ad eseguire, in via diretta, come stabilito dall'art. 36 del D. Lgs. 50/2016 tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (opere di urbanizzazione primaria – U1), a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria, trattandosi di opere correlate all'intervento edilizio previsto nel presente piano attuativo e funzionalmente connesse ad esso e di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria. Tali opere saranno cedute gratuitamente al Comune, unitamente alle aree di sedime e a tutte le aree necessarie per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento;

Le aree e le opere di cui sopra sono rispettivamente indicate planimetria in scala 1:1000, allegata sotto la lettera “a” e meglio definite nel progetto esecutivo delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, per il quale dovrà essere rilasciato il relativo permesso di costruire, parte integrante del procedimento in oggetto: PAUR AUTODROMO DI MODENA.

DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, di cui all'art. 30 della Legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (in attuazione degli artt. 16 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), le opere di urbanizzazione sono costituite dalle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e dalle attrezzature e gli spazi collettivi, definiti come segue:

- le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, di seguito “U1” (equivalenti alle precedenti opere di urbanizzazione primaria), ovvero gli impianti, gli spazi aperti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti e l'innalzamento della resilienza urbana.

Esse riguardano in particolare:

- gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- gli spazi e le attrezzature per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti;
- la pubblica illuminazione, le reti e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;
- gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento;
- le infrastrutture verdi urbane con prevalente funzione ecologica ambientale;
- le attrezzature e gli spazi collettivi, di seguito "U2" (equivalenti alle precedenti opere di urbanizzazione secondaria), ovvero impianti, opere e spazi attrezzati pubblici destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva. Esse riguardano in particolare:
 - l'istruzione;
 - l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
 - la pubblica amministrazione, la pubblica sicurezza e la protezione civile; - le attività culturali, associative e politiche;
 - il culto;
 - gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
 - gli altri spazi di libera fruizione per usi pubblici collettivi;-2
 - i parcheggi pubblici e i sistemi di trasporto diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento.

ART. 3

OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

1. Ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 14.8.1942 e s.m., dell'art. A - 26 della Legge Regionale 20/2000 e dell'art. 12.1 del Testo coordinato di Norme di PSC POC RUE, i soggetti attuatori si obbligano:
 - a. a cedere gratuitamente al Comune, al termine dei lavori e ad avvenuto collaudo con esito positivo, ~~all'atto della stipula della presente convenzione~~, tutte le aree

necessarie per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento. Le aree e le opere di cui sopra sono rispettivamente indicate nella planimetria in scala 1:1000, allegata sotto la lettera "a" e meglio definite nel progetto esecutivo delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, per il quale dovrà essere rilasciato il relativo permesso di costruire;

- b. ad eseguire in via diretta, come disposto dall'art. 36 del D.Lgs. 50/2016, tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria, trattandosi di opere correlate all'intervento edilizio previsto nel presente piano attuativo e funzionalmente connesse ad esso e di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria.

Le aree sulle quali devono essere realizzate, a cura, spese e sotto la responsabilità del soggetto attuatore, le opere, di cui al presente articolo, saranno oggetto al termine dei lavori e previo collaudo positivo di cessione in proprietà al Comune.

Si dà atto che il Comune accetta fin d'ora la servitù di elettrodotto per il passaggio in dette aree delle linee di adduzione alle cabine elettriche di trasformazione

La manutenzione e la conservazione delle aree, resta a carico del soggetto attuatore fino all'approvazione del collaudo e della effettiva presa in consegna delle opere da parte del Comune.

Le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (opere di urbanizzazione primaria – U1), così come previsto dall'art. 4, comma 1, della Legge n. 847/1964 e dall'art. A - 22 della Legge Regionale 20/2000 e dell'art. 12.1 del Testo coordinato di Norme di PSC POC RUE, sono le seguenti:

- gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas, teleriscaldamento ed altre forme di energia;
- gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazione;
- le sottostazioni e le centraline delle reti tecnologiche;
- gli altri allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento;
- la rete fognante per lo smaltimento delle acque bianche e nere

- possibilmente in reti separate, gli impianti di depurazione e smaltimento e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche, le vasche di laminazione;
- gli spazi attrezzati e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
 - le strade di distribuzione e di servizio e relativi svincoli, le piazze, gli spazi e i percorsi pedonali e ciclabili attrezzati, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento, con il relativo verde di arredo e protezione;
 - gli spazi di verde attrezzato;
 - il verde di arredo e di protezione degli spazi pubblici;
 - le strutture sotterranee polifunzionali (nelle aree di nuovo insediamento, e quando previste dal Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo, secondo la Direttiva del Ministero Lavori pubblici del 3 marzo 1999).

Le opere di che trattasi saranno realizzate sotto l'alta sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale (UTC) e di HERA S.p.a.

E' facoltà del Comune contribuire alla realizzazione degli allacciamenti di cui sopra ove tali opere, oltre che servire il comparto, possano rivestire carattere di più generale utilità, rendendo possibile l'allacciamento al servizio di altri interventi edificatori, pubblici o privati, preesistenti o di progetto;

2. Il soggetto attuatore è altresì obbligato:

- c. a ripristinare, al termine del programma edilizio, le infrastrutture per l'urbanizzazione esistenti ed eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;
- d. a predisporre le canalizzazioni relative alla rete telefonica contestualmente alla realizzazione delle altre le infrastrutture per l'urbanizzazione, quando le canalizzazioni stesse siano previste sulle aree destinate a divenire di proprietà comunale;
- e. a riconoscere al Comune la facoltà di consentire l'allacciamento alle infrastrutture per l'urbanizzazione ed alle reti da realizzare nell'ambito della presente convenzione anche a finitimi interventi edificatori. Ciò per esigenze di esercizio e di funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in consegna dal Comune o da HERA S.p.a.

ART. 4

MODALITÀ E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO

1. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento sono definite nel progetto esecutivo, sulla base del quale sarà rilasciato il permesso di costruire per la realizzazione delle stesse contestuale al PAUR. Tale progetto dovrà risultare concordato e vistato da HERA S.p.a. sia per quanto riguarda l'idonea collocazione dei cassonetti di raccolta rifiuti, sia per gli impianti a rete, nonché con eventuali altri Enti interessati.

Il progetto dovrà altresì contenere un elaborato con la rappresentazione delle aree destinate a verde e un'adeguata relazione esplicativa; dovrà altresì essere redatto uno specifico programma di manutenzione di tali aree, secondo le indicazioni del Settore Ambiente.

2. Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento richieste in corso d'opera dal Comune attraverso l'UTC per motivi di ordine generale, o per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione qualora l'eventuale onere aggiuntivo, a carico dei soggetti attuatori, risulterà non superiore al 15% del costo necessario alla realizzazione delle opere, come da progetto approvato.

I soggetti attuatori si impegnano pertanto a soddisfare eventuali richieste del Comune in questo senso. Nel caso in cui le modificazioni comportino un onere superiore al 15%, il soggetto attuatore si impegna a soddisfare le richieste del Comune, dietro versamento di adeguato contributo da parte di quest'ultimo.

3. Tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento dovranno essere iniziate ed ultimate, entro i termini previsti nel relativo permesso di costruire, salvo proroghe ai sensi della vigente normativa edilizia.
4. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione, fermi restando i termini tassativi per la loro ultimazione, dovrà essere comunque correlata all'attuazione del programma edilizio, nei seguenti termini:

a. Opere da realizzare prima dell'inizio del programma edilizio:

- picchettamento delle strade, degli spazi di sosta e di parcheggio, degli spazi a verde attrezzato, mediante picchetti inamovibili, la cui

successiva individuazione in campagna dovrà essere resa possibile dalla predisposizione di una planimetria di picchettamento contenente le necessarie indicazioni planimetriche ed altimetriche. Quando l'attuazione degli interventi edilizi si sviluppi per stralci funzionali autonomi, differiti nel tempo, le sopracitate opere saranno-realizzate limitatamente ai suddetti stralci;

- fondazione e cordolo in elevazione a perimetrazione di tutti i lotti edificabili e contenimento delle finitime infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e secondaria.

b. Opere da realizzare durante l'esecuzione del programma edilizio:

- costituzione della massicciata delle sedi stradali;
- rete fognante, con predisposizione degli imbocchi per le singole immissioni;
- condutture per la distribuzione dell'acqua e del gas - rete di distribuzione dell'energia elettrica a media tensione e relative cabine di trasformazione;
- predisposizione delle canalizzazioni relative alle reti telefoniche, ove si prevedano su aree che saranno successivamente cedute al Comune.

I soggetti attuatori sono tenuti a comunicare in tempo utile al Comune le date di inizio di tutti i lavori di cui ai precedenti punti ed i nominativi delle imprese esecutrici dei lavori, al fine di poter predisporre i necessari controlli. Gli stessi sono altresì tenuti a realizzare, contemporaneamente all'esecuzione dei singoli edifici, gli allacciamenti alle fognature e alle utenze ai servizi a rete citati. Al fine di conoscere le reali caratteristiche delle opere di urbanizzazione da realizzarsi, nel corso dei lavori dovranno essere fornite le seguenti documentazioni:

per i rilevati:

- diagramma del fuso granulometrico degli inerti utilizzati,
- certificazioni, emesse dai laboratori autorizzati relative alle prove di carico su piastra, il cui numero e posizionamento dovrà essere concordato preventivamente con l'UTC e/o il collaudatore,

per i conglomerati:

- diagramma del fuso granulometrico dei conglomerati utilizzati (binder e tappeto);
- percentuali dei vuoti residui su binder e tappeto d'usura;
- percentuale di bitume riferito al peso totale a secco degli inerti su binder e tappeto.

Questi ultimi dati verranno prodotti tramite carotaggi ~~menti~~, il cui numero e posizionamento dovrà essere concordato preventivamente con l'UTC e/o il collaudatore ed evidenziato su apposita planimetria.

c. Opere da realizzare al completamento del programma edilizio generale, ovvero al completamento di ogni singolo stralcio funzionale:

- pavimentazione delle sedi stradali, dei parcheggi di uso pubblico e dei passaggi pedonali e relativa segnaletica orizzontale e verticale;
- impianto di illuminazione pubblica corredato di tutti gli accessori e perfettamente funzionante;
- aree da destinare a verde pubblico, così come meglio specificato al successivo art. 6 ~~art.~~4.

5. Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le precedentemente citate infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, a causa dell'avanzata attuazione del programma edilizio o per esigenze tecniche più generali, quali l'allacciamento di altri edifici esistenti o già ultimati o per necessità di esercizio dei servizi a rete.
6. Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, il Comune eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere sopracitate. La corretta esecuzione delle opere è condizione necessaria per la presentazione della Segnalazione Certificata di conformità Edilizia e Agibilità (SCCEA) degli edifici.
7. È consentita la realizzazione delle opere di urbanizzazione per stralci funzionali al servizio delle porzioni dell'intervento per il quale sono realizzate, secondo le condizioni sancite nel PAUR.

ART. 5

OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLA REALIZZAZIONE DELLE ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

1. Il Comune e il soggetto attuatore concordano che le attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria), previste all'interno del piano urbanistico attuativo e come desumibili dal progetto di piano particolareggiato di che trattasi, siano realizzate direttamente dal soggetto attuatore ai sensi dell'art. 36 del D.Lgs 50/2016, a scomputo totale o parziale dei relativi oneri di urbanizzazione.
2. Le opere di urbanizzazione secondaria saranno realizzate scomputo dei relativi oneri, risultanti dai permessi di costruire, fino a concorrenza dell'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti. L'effettivo costo delle opere sarà quello risultante dall'atto di collaudo amministrativo delle stesse.
3. Nel caso il costo delle opere risultasse superiore agli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti non saranno disposti conguagli a favore del soggetto attuatore.
4. Ove invece, in sede di collaudo amministrativo, tale importo risultasse inferiore alla somma dovuta per oneri di urbanizzazione secondaria, dovrà essere versata, al Comune, la differenza tra l'ammontare di detti oneri e il predetto importo, prima dell'approvazione di detto collaudo.
5. Per il collaudo delle opere eseguite come sopra, il soggetto attuatore dovrà produrre il certificato di regolare esecuzione delle opere entro 15 giorni dalla comunicazione di fine lavori.
6. Il soggetto attuatore dovrà curare che sia costituita, a favore del Comune, apposita garanzia fideiussoria o assicurativa, ai sensi degli artt. 1944 e segg. del codice civile, a garanzia di:
 - a. Costo di realizzazione delle opere come risultando dal computo metrico estimativo del progetto esecutivo; ~~e desumibile dal valore dell'appalto aggiudicato nei casi di cui all'art. 5, comma 1, lett. b), da rivalutare annualmente sulla base della variazione dell'indice ISTAT del costo di costruzione;~~
 - b. Copertura di ~~importo degli~~ eventuali danni subiti dal Comune a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti e opere preesistenti, verificatasi nel corso dei lavori e copertura altresì del corretto ripristino delle opere danneggiate o distrutte. Tale importo deve essere pari al 5% della garanzia di cui alla lett. a) e comunque non inferiore a €. 500.000,00
7. Su detta garanzia l'Amministrazione Comunale avrà diritto di valersi per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per il completamento dei lavori, per la realizzazione dei medesimi a regola d'arte, per eventuali difformità e vizi delle

opere da denunciarsi entro due anni dalla data del verbale di presa in carico.

8. Le fidejussioni bancarie o le polizze assicurative dovranno prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui al secondo comma dell'art. 1944 e la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta del Comune, previa diffida e messa in mora.
9. Le costituite garanzie verranno svincolate, tramite comunicazione scritta del Comune, solo a seguito di collaudo provvisorio o di presa in carico delle opere realizzate, tuttavia le fidejussioni potranno essere ridotte, in proporzione all'avanzamento dei lavori, in corso d'opera, fino ad un massimo dell'95%, su richiesta del soggetto attuatore, sulla base delle opere regolarmente eseguite di cui il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione. Nel caso di interventi da realizzare per singoli stralci, le costituite garanzie potranno essere parzialmente svincolate, anche per l'importo complessivo relativo a tale stralcio, tramite comunicazione scritta del Comune, in concomitanza alla presa in carico, anche anticipata, dei lavori eseguiti.

ART. 6

OBBLIGHI IN ORDINE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE DESTINATE A VERDE

1. Il soggetto attuatore dovrà attrezzare, a propria cura e spese, le aree a verde in conformità alle prescrizioni del progetto di piano particolareggiato e del progetto delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.
- ~~2.~~ Le aree da destinare a verde dovranno risultare ultimate al completamento del programma edilizio generale ovvero al completamento di ogni singolo stralcio funzionale, fermo restando la verifica dell'effettivo attecchimento.
3. Per quanto attiene al verde pubblico si applicano, in particolare, le clausole di seguito indicate:
 - a. rientrano nelle aree da destinare a verde pubblico tutte le aree per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, da acquisire al patrimonio comunale, così destinate, oltre ad aiuole e/o nuclei di verde a perimetrazione di piste ciclabili e spazi pedonali o di arredo della viabilità e dei parcheggi;
 - b. come già prescritto dall'art. 4, il relativo progetto deve contenere le tavole di rilievo e di progetto del verde pubblico, relazione esplicativa dettagliata che giustifichi le scelte progettuali in relazione al numero e alla qualità delle essenze utilizzate sulla base degli obiettivi di progetto, e tavola dei particolari costruttivi;

- c. la piantumazione delle aree di che trattasi deve essere ultimata almeno un anno prima della presa in carico da parte del Comune, al fine di garantire un buon attecchimento di tutte le essenze. Le medesime aree devono essere dotate di adeguato impianto di irrigazione. Esse non potranno essere prese in carico prima di un anno dalla messa a dimora del verde, restando a carico del soggetto attuatore la manutenzione finalizzata all'attecchimento per l'intero anno; i tappeti erbosi verranno invece presi in carico dopo almeno uno sfalcio;
- d. il soggetto attuatore si obbliga, fino al momento della suddetta presa in carico, a provvedere ad una efficace manutenzione, a propria cura e spese, sulla base di uno specifico programma manutentivo, secondo le indicazioni Settore Ambiente del Comune;
- e. a garanzia della corretta esecuzione della manutenzione di tutte le aree da destinare a verde pubblico il soggetto attuatore costituirà a favore dell'Amministrazione Comunale una congrua garanzia fideiussoria, corrispondente all'importo della spesa per loro manutenzione.

ART. 7

COLLAUDO

Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e delle opere a verde, sarà a spese del soggetto attuatore.

Il Comune nominerà il tecnico collaudatore, il cui onorario sarà a totale carico del soggetto attuatore, entro 30 giorni dalla comunicazione di inizio dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione.

In caso di mancato rispetto del termine di 30 giorni di cui al paragrafo che precede, la scelta del professionista cui affidare le operazioni di collaudo potrà essere effettuata dal Soggetto Attuatore, sulla base di terna di professionisti che sarà indicata dall'Ordine degli Ingegneri di Modena, su richiesta dal Soggetto Attuatore stesso.

Il Soggetto Attuatore comunicherà al collaudatore, con un preavviso di almeno 30 giorni, la data di ultimazione delle opere.

Il collaudatore dovrà procedere al collaudo entro 60 giorni dall'ultimazione delle opere stesse.

Il Comune si impegna ad approvare il collaudo predisposto dal tecnico comunque nominato, entro 30 giorni dal deposito del collaudo stesso.

È ammesso il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di uno stralcio funzionale autonomo. In tal caso, per ogni collaudo parziale si procede con

le modalità sopra indicate. L'ultimo collaudo parziale costituisce collaudo finale delle opere.

È facoltà del Soggetto Attuatore richiedere la nomina del collaudatore anche in corso d'opera, come pure è facoltà del Comune nominare in qualsiasi momento il collaudatore in corso d'opera, dandone comunicazione scritta al Soggetto Attuatore.

L'atto di collaudo ha carattere provvisorio, trascorso il periodo di due anni dalla data di emissione del relativo certificato, il collaudo provvisorio diventerà automaticamente definitivo qualora, nel frattempo, il Comune non accerti e segnali eventuali difformità e vizi delle opere che il soggetto attuatore si obbliga fin da ora, con il presente atto, ad eliminare a propria cura e spese. Resta ferma la responsabilità del soggetto attuatore ai sensi dell'art.1669 del codice civile.

ART. 8

CONDIZIONI PER IL RITIRO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA REALIZZAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO

Il ritiro del permesso di costruire per infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento è subordinato alla stipula della presente convenzione, nonché alla presentazione di apposita garanzia fideiussoria o assicurativa, ai sensi degli artt. 1944 e segg. del codice civile, di importo comprensivo di:

- costo di realizzazione delle opere come risultante dal computo metrico estimativo del progetto esecutivo, da rivalutare annualmente sulla base della variazione dell'indice ISTAT del costo di costruzione, qualora questo risulti maggiore del 2%,
- importo degli eventuali danni subiti dal Comune a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti e opere preesistenti, verificatasi nel corso dei lavori e copertura altresì del corretto ripristino delle opere danneggiate o distrutte. Tale importo deve essere pari al 5% della garanzia di cui alla lett. a) e comunque non inferiore a €. 500.000,00.

Su detta garanzia l'Amministrazione Comunale avrà diritto di valersi per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per il completamento dei lavori, per la realizzazione dei medesimi a regola d'arte, per eventuali difformità e vizi delle opere da denunciarsi entro due anni dalla data del verbale di presa in carico.

Le fideiussioni bancarie o le polizze assicurative dovranno prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui al secondo comma dell'art. 1944 e la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2,

del codice civile, nonché l'operatività della garanzia entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta del Comune, previa diffida e messa in mora.

Le costituite garanzie verranno svincolate, secondo le modalità previste all'art. 5.

ART. 9

CONDIZIONI PER IL RITIRO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA REALIZZAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO E DELLE ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

Il ritiro del permesso di costruire per infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento è subordinato alla stipula della presente convenzione, e, nonché alla presentazione di apposita garanzia fideiussoria o assicurativa, ai sensi degli artt. 1944 e segg. del codice civile, di importo comprensivo di:

- costo di realizzazione delle opere come risultante dal computo metrico estimativo del progetto esecutivo, da rivalutare annualmente sulla base della variazione dell'indice ISTAT del costo di costruzione, qualora questo risulti maggiore del 2%,
- importo degli eventuali danni subiti dal Comune a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti e opere preesistenti, verificatasi nel corso dei lavori e copertura altresì del corretto ripristino delle opere danneggiate o distrutte. Tale importo deve essere pari al 5% della garanzia di cui alla lett. a) e comunque non inferiore a €. 500.000,00.

Su detta garanzia l'Amministrazione Comunale avrà diritto di valersi per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per il completamento dei lavori, per la realizzazione dei medesimi a regola d'arte, per eventuali difformità e vizi delle opere da denunciarsi entro due anni dalla data del verbale di presa in carico.

Le fideiussioni bancarie o le polizze assicurative dovranno prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui al secondo comma dell'art. 1944 e la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta del Comune, previa diffida e messa in mora.

Le costituite garanzie verranno svincolate, secondo le modalità previste all'art. 5.

ART. 10

POTERI DI CONTROLLO DEL COMUNE E PRESA IN CONSEGNA DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO

1. Il soggetto attuatore si obbliga a comunicare la data di fine lavori, nel rispetto delle norme del regolamento edilizio vigente, specificando, in particolare, la data di ultimazione degli impianti eseguiti (rete di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, illuminazione pubblica ecc.).
2. A seguito delle comunicazioni di cui sopra, il soggetto attuatore deve inoltrare, entro 15 giorni, all'UTC ed al collaudatore, il verbale di regolare esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, redatto dal Direttore dei lavori, corredato dalla seguente documentazione:
 - a. certificazione del direttore lavori, che attesta la conformità delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento eseguite al relativo titolo abilitativo;
 - b. certificazione del direttore lavori di esecuzione delle predette opere a perfetta regola d'arte, con buoni materiali e idonei magisteri, nel pieno rispetto delle vigenti normative;
 - c. certificazione del direttore lavori che attesta la conformità dell'impianto telefonico alle richieste e alle direttive concordate preventivamente con la società distributrice;
 - d. certificazione dei materiali utilizzati nella realizzazione delle opere pubbliche o di uso pubblico, con particolare riferimento a quanto esplicitato all'art. 4, comma 4, lettera b. della presente convenzione urbanistica;
 - e. dichiarazione del direttore lavori e dell'impresa esecutrice dei lavori di perfetta rispondenza fra le condizioni stabilite ed i lavori eseguiti, per quanto non è stato possibile ispezionare o sia risultato di difficile ispezione; in particolare, l'impresa esecutrice, dovrà dichiarare, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1667 del codice civile, non esservi difformità o vizi nelle opere realizzate;
 - f. libretto di manutenzione dell'impianto di irrigazione;
 - g. collaudo di HERA S.p.a. relativo a tutti gli impianti eseguiti (rete di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, illuminazione pubblica, ecc.);
 - h. planimetria di aggiornamento degli impianti realizzati e descrizione delle relative caratteristiche e computo metrico estimativo scorporato per voci di prezzi unitari;
 - i. certificato attestante la proprietà delle aree da cedere al Comune rilasciato dall'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare.

3. Espletati i predetti adempimenti e dopo l'avvenuta stipulazione e relativa registrazione dell'atto pubblico di cessione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, e delle relative aree di sedime, il Comune, libererà la garanzia e prenderà in consegna tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, così come indicato nel progetto esecutivo delle medesime opere. Tutti gli impianti passeranno in gestione a HERA S.p.a., che provvederà alla relativa manutenzione.
4. La presa in consegna di tali opere è comunque subordinata alla redazione di apposito verbale nel quale si darà atto dell'avveramento delle seguenti condizioni:
 - a. che le opere relative siano realizzate completamente, regolarmente eseguite, collaudate e funzionanti;
 - b. che le opere presentino carattere di pubblico interesse, al fine di essere incluse tra le proprietà comunali.
5. Il frazionamento delle aree relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento che il Comune prenderà in consegna sarà eseguito a totale cura e spese del soggetto attuatore.
6. Le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento dovranno, in ogni caso, risultare complete al momento dell'ultimazione del 100% degli edifici. Dette opere potranno essere realizzate per stralci funzionali alle opere di ampliamento dell'autodromo previste nel programma. La messa in esercizio delle porzioni funzionalmente autonome dell'autodromo potrà avvenire solo dopo il completamento delle infrastrutture per l'urbanizzazione strettamente correlate a dette porzioni.
7. In caso di rifiuto, da parte del soggetto attuatore, dei successori e/o aventi causa, a realizzare le opere di cui il Comune avesse richiesto l'anticipata esecuzione, quest'ultimo ha diritto di utilizzare a tale fine, la somma prestata quale garanzia.
8. Il Comune di Modena, anche su richiesta del soggetto attuatore, si riserva la facoltà di prendere in consegna anticipatamente parte delle opere di urbanizzazione previste, previa redazione di apposito verbale nel quale si dia atto della sicurezza e della funzionalità delle opere stesse; in tal caso verranno liberate, in proporzione, le garanzie prestate.

ART. 11

POTERI DI CONTROLLO DEL COMUNE E PRESA IN CONSEGNA DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO E DELLE ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

1. Il soggetto attuatore si obbliga a comunicare la data di fine lavori, nel rispetto delle norme del regolamento edilizio vigente, specificando, in particolare, la data di ultimazione degli impianti eseguiti (rete di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, illuminazione pubblica ecc.).
2. A seguito delle comunicazioni di cui sopra, il soggetto attuatore deve inoltrare, entro 15 giorni, all'UTC ed al collaudatore, il verbale di regolare esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, redatto dal Direttore dei lavori, corredato dalla documentazione e dalle certificazioni necessarie per il collaudo. In particolare la documentazione amministrativa e contabile che permetta al collaudatore la verifica della spesa effettivamente sostenuta ai fini degli impegni di cui al precedente art. 5.
3. Espletati i predetti adempimenti e dopo l'avvenuta stipulazione e relativa registrazione dell'atto pubblico di cessione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, delle attrezzature e spazi collettivi e delle relative aree di sedime, il Comune, libererà completamente le garanzie e prenderà in consegna tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e le attrezzature e spazi collettivi così come indicato nel progetto esecutivo delle medesime opere. Tutti gli impianti passeranno in gestione a HERA S.p.a., che provvederà alla relativa manutenzione.
4. La presa in consegna di tali opere è comunque subordinata, anche nelle more dell'emissione dell'atto di collaudo, alla redazione di apposito verbale nel quale si darà atto dell'avveramento delle seguenti condizioni:
 - a. che le opere relative siano realizzate completamente, regolarmente eseguite, collaudate e funzionanti;
 - b. che le opere presentino carattere di pubblico interesse, al fine di essere incluse tra le proprietà comunali.
5. Il frazionamento delle aree relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento che il Comune prenderà in consegna sarà eseguito a totale cura e spese del soggetto attuatore.
6. Le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento dovranno, in ogni caso,

risultare complete al momento dell'ultimazione del 100% degli edifici, fermo restando la possibilità di messa in esercizio delle porzioni funzionalmente autonome dell'autodromo vincolata al completamento delle infrastrutture per l'urbanizzazione strettamente correlate a dette porzioni.

7. In caso di rifiuto, da parte del soggetto attuatore, dei successori e/o aventi causa, a realizzare le opere di cui il Comune avesse richiesto l'anticipata esecuzione, quest'ultimo ha diritto di utilizzare a tale fine, la somma prestata quale garanzia.
8. Il Comune di Modena, anche su richiesta del soggetto attuatore, si riserva la facoltà di prendere in consegna anticipatamente parte delle opere di urbanizzazione previste, previa redazione di apposito verbale nel quale si dia atto della sicurezza e della funzionalità delle opere stesse; in tal caso verranno liberate, in proporzione, le garanzie prestate.

ART. 12

POTERI DI CONTROLLO DEL COMUNE E PRESA IN CONSEGNA DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO

1. Espletati i predetti adempimenti, il Comune, verificata la completa e regolare esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, libererà la garanzia e prenderà in consegna tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, così come indicato nel progetto esecutivo delle medesime opere. Tutti gli impianti passeranno in gestione a HERA S.p.a., che provvederà alla relativa manutenzione.

ART. 13

CONDIZIONI PER IL RILASCIO E IL RITIRO DEI PERMESSO DI COSTRUIRE E DELLA PRESENTAZIONE DELLA SEGNAZIONE CERTIFICATA DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

Il ritiro dei permessi di costruire, relativi agli edifici da realizzare all'interno del comparto di intervento, è subordinato all'avvenuto ritiro del permesso di costruire relativo al progetto delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e delle attrezzature e spazi collettivi;

La presentazione della Segnalazione di Conformità Edilizia e Agibilità (SCCEA) e quindi la conseguente messa in esercizio di ogni edificio, è subordinato:

- a. all'esistenza e al perfetto funzionamento di rete fognante, acquedotto, ed energia elettrica in bassa tensione;

- b. al ripristino di infrastrutture per l'urbanizzazione eventualmente danneggiate;
- c. alla realizzazione di tutte le altre infrastrutture per l'urbanizzazione relative allo stralcio funzionale, in cui l'edificio è compreso.

ART. 14

CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Ai sensi del titolo III della L.R. 15/2013, il contributo di costruzione va corrisposto con le modalità e gli importi stabiliti dalle deliberazioni regionali e comunali, secondo quanto di seguito disciplinato:
2. Il riferimento normativo è il Testo coordinato della DAL n. 186/2018 della Regione Emilia Romagna, in materia di disciplina del contributo di costruzione, recepita dal Comune di Modena con DCC n. 69, del 26 settembre 2019;
 - a. per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione primaria, i soggetti attuatori si obbligano a realizzare, in via diretta, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento a scomputo totale o parziale di detti oneri.;
 - b. per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione secondaria il soggetto attuatore si obbliga a realizzare, a scomputo totale o parziale, le attrezzature e spazi collettivi.

A fronte di eventuali maggiori costi delle opere suddette rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, nulla sarà versato da parte del Comune al soggetto attuatore. Qualora altresì in sede di collaudo amministrativo risultasse una spesa minore rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti al momento del rilascio dei permessi di costruire, il soggetto attuatore dovrà corrispondere la differenza entro 60 dall'emissione dell'atto di collaudo provvisorio e comunque prima dell'atto di approvazione del collaudo stesso.

- c. il costo di costruzione deve essere integralmente corrisposto, sulla base delle normative regionali e delle deliberazioni attuative

ART. 15

MANUTENZIONE DELLE AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO

1. La manutenzione di tutte le aree ed opere pubbliche o di uso pubblico comprese nel comparto, avverrà a cura e spese dei soggetti attuatori, fino al momento in cui

le opere e le aree stesse passeranno in carico al Comune.

ART. 16

CLAUSOLE PARTICOLARI

1. Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare, in via diretta, a scomputo oneri di urbanizzazione primaria, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, esterne al perimetro del piano particolareggiato (o dell'area di intervento di cui alla presente convenzione urbanistica) di seguito descritte, così come individuate negli elaborati grafici costituenti il presente Piano, su area di proprietà comunale, che a tal fine verranno messe a disposizione del soggetto attuatore, tramite verbale di consegna del Servizio Patrimonio.
2. Il soggetto attuatore si obbliga a progettare, in analogia a quanto previsto nella precedente convenzione, il nuovo tracciato di accesso da Via Pederzona che collegherà la viabilità principale con l'accesso principale dell'autodromo e con Via Pomposiana, lasciando in carico al Comune di Modena, come da precedenti obblighi, la realizzazione della strada stessa e dell'innesto su Via Pederzona. Per la realizzazione di tale viabilità il soggetto attuatore corrisponderà al Comune di Modena in unica soluzione la cifra di € _____, come già previsto nel vigente piano particolareggiato, prima dell'aggiudicazione definitiva dei lavori, entro 15 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione provvisoria.
3. Il completamento, la presentazione della SCCEA e la messa in esercizio della Tribuna di cui al Permesso di costruire n. _____, è condizionata al completamento ed all'apertura della nuova viabilità di accesso all'autodromo dalla via Pederzona.
4. La manutenzione e la conservazione delle aree, resta a carico del soggetto attuatore fino all'approvazione del collaudo e della presa in consegna delle opere da parte del Comune.

Il progetto esecutivo delle predette opere, per il quale dovrà essere rilasciato il relativo permesso di costruire, dovrà essere realizzato a cura del soggetto attuatore.

Per quanto attiene alle modalità e tempi di realizzazione, collaudo e presa in carico delle opere, si applicano gli artt. 2, 3, 5, 6, e 7 e 8 della presente convenzione, se ed quanto in quanto compatibili.

5. Il soggetto attuatore si impegna, inoltre:
 - a mantenere l'accessibilità carrabile pubblica dalla via Pomposiana;

- a prevedere al completamento della cabina in prossimità dell'ingresso da via Pomposiana con posizionamento della linea di MT su strada pubblica, specificando che il Comune accetta fin d'ora la relativa servitù di elettrodotto;
 - a provvedere all'approvvigionamento idrico per l'alimentazione delle vasche previste dal progetto del circuito mediante l'accumulo di acqua piovana o l'utilizzo di acqua di tipo industriale in quanto non è consentito l'utilizzo di acqua proveniente dall'acquedotto per usi diversi da quello civile.
 - a realizzare, all'interno del comparto, una rete fognaria di tipo separato per le acque nere e le acque meteoriche con recapiti distinti. Essendo il bacino a rischio idraulico, il soggetto attuatore si obbliga a presentare, in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, uno studio particolareggiato di invarianza idraulica, che preveda la realizzazione di una o più vasche di laminazione a cielo aperto;
 - per quanto riguarda la protezione dei campi acquiferi dovranno essere adottate, in riferimento alle specifiche opere da realizzare, tutte le cautele progettuali ed esecutive per evitare interferenze con gli acquiferi sotterranei e per lo smaltimento delle acque superficiali. Ad ulteriore garanzia, infine, dovrà essere prevista l'installazione, all'interno del comparto, di un o più piezometri di monitoraggio ad integrazione della rete esistente;
6. in conformità a quanto previsto dall'art. 16.4 del testo coordinato delle norme di PSC-POC-RUE Il soggetto attuatore altresì, si impegna:
- a stipulare apposita convenzione con i competenti uffici dell'amministrazione comunale (settore Cultura e Sport, Istruzione...) al fine di regolare, in giornate prestabilite, l'uso gratuito degli impianti e dei servizi annessi, compresa la pista di educazione stradale per bambini, a favore del Comune stesso e/o delle società indicate dall'assessorato competente;
 - a stipulare uno specifico accordo con il Comune di Modena al fine di garantire l'espletamento di corsi di Guida Sicura appositamente studiati ed indirizzati ai conducenti di mezzi pubblici (autobus, vigili del fuoco, vigili urbani, autoambulanze, ecc.) in forme convenzionate con il Comune stesso.
7. Il soggetto attuatore si impegna a concordare con i competenti uffici comunali le attività e le categorie merceologiche da inserire all'interno del Centro con particolare riferimento alle destinazioni urbanistiche complementari a quelle principali consentite dal Testo coordinato delle norme di PSC-POC-RUE.
8. Il gestore dell'impianto è tenuto a proporre all'Amministrazione comunale un

programma di attività finalizzate alla promozione delle fonti di energia alternative.

9. Il soggetto attuatore ed il Comune di Modena si impegnano infine, ciascuno per le parti di propria competenza, ad osservare le prescrizioni contenute nel "Rapporto sull'impatto ambientale", allegato alla delibera di approvazione del PAUR AUTODROMO DI MODENA, da applicarsi nella fase di progettazione esecutiva delle opere.

ART. 17

SANZIONI

1. Per quanto attiene alla parziale o totale mancata attuazione di infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, il Comune potrà concedere 180 giorni per la loro regolarizzazione dalla data prevista dall'art. 4, comma 3, trascorsi i quali si procederà a far ultimare, correggere o realizzare quanto incompleto o mal eseguito, utilizzando la somma prestata a garanzia e facendo gravare, sul soggetto attuatore, l'eventuale maggior spesa.

Con le stesse modalità si procede nel caso di carenze nella manutenzione delle aree da destinare a verde pubblico.

ART. 18

VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

- 4- La presente convenzione ha una validità di anni dieci a partire dalla sua sottoscrizione

ART. 19

SPESE

1. Le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, sono a carico del soggetto attuatore.

Le parti consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e successive mm. ii.; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.

Si è omessa la lettura degli allegati per concorde volontà dei comparenti.

Richiesto io notaio ho ricevuto questo atto, del quale ho dato lettura ai comparenti, che lo approvano e meco lo sottoscrivono essendo le ore _____.

Consta di fogli _____ dattiloscritti ai sensi di legge da persona di mia fiducia e da me notaio completati per intere pagine _____ e fino a qui di questa _____.

LETTO, CONFERMATO, SOTTOSCRITTO.

IL COMUNE DI MODENA _____

IL SOGGETTO ATTUATORE _____

NOTAIO _____