

Comune di Savignano sul Panaro  
(Modena)

**IN OTTEMPERANZA ALLE OSSERVAZIONI DEL C.C. N. 9 DEL 13/02/2019**

**Piano Particolareggiato di iniziativa privata  
costituente Variante al P.R.G.  
ex art. 15 comma 4 lettera C  
della L.R. 47/78 e sue ss.mm.ii.  
- Autorizzazione Giunta comunale n. 32 del 27/02/2018 -**

**Proprietà**

Geom. VITTORIO TORREGGIANI

**Progetto**

Dott. Arch. PAOLO MESSORI  
Via Morane 121 - 41125 Modena (MO)  
tel.- fax. 059/440337 - e mail: messori.p@aitec.it

---

**SCHEMA DI CONVENZIONE**

---

Gennaio 2020

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER IL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI  
INIZIATIVA PRIVATA DI UN TERRENO UBCATO  
IN SAVIGNANO SUL PANARO IN VIA TAVONI, DENOMINATO  
“FORMICA 2”  
DI PROPRIETÀ “VITTORIO TORREGGIANI”**

Repertorio Notarile N.

Raccolta N.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno ....., il giorno..... del mese di ..... in Savignano SP, presso la  
Residenza Municipale posta in Via Doccia 64.

Davanti a me dottor..... Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di  
..... con residenza in ....., senza assistenza di testimoni ai quali le persone  
inframenzionande, in possesso dei requisiti di legge hanno di comune accordo tra loro  
e col mio consenso rinunciato, sono presenti:

- **arch. Giuseppe Ponz De Leon Pisani**, nato a Firenze (FI) il 04/06/1974,  
domiciliato per la carica in Savignano SP, il quale interviene al presente atto  
non in proprio ma esclusivamente nella sua qualità di Dirigente del Comune di  
Savignano SP, in seguito per brevità, denominato "Comune", con sede in  
Savignano SP, via Doccia n. 64, codice fiscale numero 00242970366; nel nome  
e per conto ed in legale rappresentanza del Comune predetto, autorizzato al  
presente atto con Decreto del Sindaco di Savignano SP prot. n. \_\_\_\_ del 9  
settembre 2009, ed in conformità alla Determinazione dirigenziale n.  
..... del .....

e

- **Signor Vittorio Torreggiani** nato a Savignano s/P il 19/01/1947, residente a  
Savignano s/P in via Brenta n. 144 avente codice fiscale TRRVTR47A19I473F  
in qualità di titolare della proprietà dell'area situata nel Comune di Savignano  
SP individuata al foglio 19, mappali 40, 42, 135, 136 parte, 137, 138, 139, 140,  
164, 165 e 166  
in seguito per brevità denominato “Lottizzante”

**Premesso**

1. che il piano Regolatore Generale del Comune di Savignano SP è stato approvato  
con deliberazione della Giunta Provinciale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e successive  
modificazioni e integrazioni;
2. che con delibera della Giunta Comunale n. 32 del 27/02/2018 veniva autorizzata la  
presentazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa privata in variante al  
P.R.G., denominato “Formica”;
3. che il Piano Particolareggiato di iniziativa privata in variante al PRG è stato  
approvato con delibera del Consiglio Comunale n. ... del ..., alla quale si rimanda  
per i contenuti tecnici salvo quanto specificato dalla presente convenzione;
4. che devesi ora procedere alla traduzione in apposita convenzione delle obbligazioni  
da assumersi da parte del Lottizzante del Piano Particolareggiato in parola, ai sensi

della LR n. 24/2017, art. 4 comma 4 lettera b, il quale stabilisce che nel periodo transitorio di adeguamento della pianificazione comunale alla nuova legge (3 anni dall'entrata in vigore) possono essere adottati "i piani attuativi dei piani regolatori comunali vigenti, anche in variante, di cui all'articolo 3 della legge regionale 8 novembre 1988, n. 46";

## **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

### **ART. 1 DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE**

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.
2. Il Lottizzante assume gli oneri ed obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti deliberativi e/o certificativi.
3. Il Lottizzante rimane altresì obbligato per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente convenzione.
4. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal Lottizzante si trasferiscono agli aventi causa, salvo diverse ed espresse clausole contenute nella presente convenzione.
5. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal Lottizzante non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.
6. Per eventuali inadempimenti ai patti, l'acquirente verrà comunque ritenuto responsabile nei confronti del Comune a tutti gli effetti per ogni e qualsiasi danno dovesse derivarne.

### **ART. 2 COMPARTO DI INTERVENTO E POTENZIALE EDIFICATORIO**

La superficie del comparto di intervento, di proprietà del Sig. Vittorio Torreggiani, ammonta a 13.397 mq (salvo frazionamento) di ST e possiede una capacità edificatoria massima pari a 1.800 mq di SC, oltre al volume e/o superficie utile degli edifici esistenti ricadenti nella zona omogenea B3 dove per gli stessi edifici, non assoggettati a disciplina conservativa, è ammesso un ampliamento massimo del 20% della SC preesistente, ai sensi dell'art. 63 comma 6 del PRG.

### **ART. 3 OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA ED OPERE DI SERVIZIO GENERALE AL COMPARTO**

Le aree di cessione per le opere di urbanizzazione sono cedute gratuitamente al Comune, nelle quantità definite dal PP, contestualmente alla stipula della presente convenzione, si precisa che il soggetto attuatore, fino alla sottoscrizione del relativo collaudo, rimarrà responsabile in toto delle sole aree di cantiere interessate dai lavori

per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e di cantieristica dei nuovi fabbricati;

Il soggetto attuatore si impegna a presentare l'istanza di PDC per le opere di urbanizzazione entro un anno dalla stipula della presente convenzione;

Il comune autorizza, la proprietà e gli eventuali successori o aventi causa, a realizzare le opere di urbanizzazione sulle citate aree pubbliche, secondo il progetto allegato alla presente convenzione, che evidenzia le opere già esistenti (da recuperare) e le opere da eseguire ex novo (tav. 6, 13, 14, 15, 16, 17, 18, relazione illustrativa, computo metrico estimativo), esonerando l'attuatore dal versamento della tassa di occupazione di suolo pubblico;

#### **ART. 4**

#### **MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE**

#### **DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Il soggetto attuatore si impegna a:
  - a) includere negli atti di vendita di porzioni di terreno o fabbricati le servitù perpetue ed inamovibili, a favore di aziende erogatrici ed enti relativamente ad elettrodotti, gasdotti acquedotti e altri servizi che interessano il comparto come opere di urbanizzazione primaria o di allacciamento; si impegna inoltre, per sé e per i successivi aventi causa, ad includere negli atti di vendita l'obbligo, da parte degli acquirenti, di mettere a disposizione delle aziende i locali eventualmente necessari per l'allestimento delle cabine elettriche, qualora la richiesta di potenza, da parte dell'acquirente stesso o successivi aventi causa, superi le previsioni originarie di progetto;
  - b) ad eseguire tutte le opere proprie relative al comparto di iniziativa privata di cui sopra, parte delle opere di servizio generale anche esterne al comparto indispensabili ai fini del collaudo delle proprie opere, entro tre anni dal rilascio del giusto titolo;
  - c) al termine del programma edilizio relativo all'intervento residenziale e comunque non oltre 10 anni dalla stipula del presente atto, i soggetti attuatori si obbligano a ripristinare le opere di urbanizzazione primaria esistenti ed eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;
2. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione sono specificate nel Computo metrico allegato alla presente convenzione;
3. Tale progetto dovrà risultare concordato e vistato dall'ufficio tecnico del Comune di Savignano sul Panaro (Servizio LL.PP.), dall'HERA e da eventuali altri Enti interessati. Entro 90 giorni dalla data di inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, dovranno essere consegnati all'ufficio tecnico comunale i contratti per l'esecuzione dei servizi a rete sottoscritti con le ditte esecutrici. In caso di inottemperanza i lavori suddetti potranno, ravvisatosi l'interesse, essere appaltati direttamente dall'Amministrazione Comunale, a spese del Lottizzante stesso.
4. Eventuali modifiche ai percorsi o alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione richieste in corso d'opera dal Comune attraverso l'ufficio tecnico comunale per motivi di ordine generale, per sopraggiunte nuove situazioni di piano regolatore, o per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione. Nel caso in cui le modifiche

comportino un onere superiore a quello precedentemente approvato la proprietà si impegna a soddisfare le richieste del Comune, previo formale accordo relativo alle misure compensative da parte di quest'ultimo.

5. Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate entro tre anni dalla stipula della convenzione.
6. La proprietà è tenuta a comunicare in tempo utile all'Amministrazione comunale le date di inizio di tutti i lavori di cui ai precedenti punti ed i nominativi delle ditte assuntrici dei lavori al fine di poter predisporre i necessari controlli. I proprietari sono altresì tenuti a realizzare, contemporaneamente all'esecuzione dei singoli edifici, gli allacciamenti alle fognature e alle utenze ai servizi a rete citati.
7. Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, l'Amministrazione comunale eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere sopraccitate.
8. L'attuatore si impegna a concludere le opere di urbanizzazione entro tre anni dalla stipula della presente convenzione.

#### **ART. 5**

#### **GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

1. L'importo presunto stimato delle opere da eseguirsi a cura e spese del Lottizzante e dei relativi oneri accessori ammonta a € 57.902,35 (salvo verifica da parte dell'uff. lavori pubblici).
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il Lottizzante, all'atto della stipula del presente atto, presta adeguata garanzia finanziaria per un importo pari al 100% di quello previsto al comma 1 con polizza fideiussoria n..... in data ..... emessa da ..... per euro 57.902,35 con scadenza incondizionata fino al collaudo delle opere di urbanizzazione;
4. La garanzia di cui sopra 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 del Lottizzante, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.
5. 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 il Lottizzante è obbligato in solido con i loro 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.
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 come ente territoriale, ovvero 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, ad esclusione del tratto di strada e parcheggi già collaudati a suo tempo, a cura del Lottizzante, 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.

7. La garanzia può essere ridotta in proporzione all'avanzamento delle opere realizzate e collaudate

## **ART. 6**

### **POTERI DI CONTROLLO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE, ASSUNZIONE IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E TEMPI DI REALIZZAZIONE**

I lottizzanti si obbligano a comunicare la data di ultimazione degli impianti eseguiti a cura degli enti gestori (reti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, illuminazione pubblica).

Conseguentemente al collaudo, tali impianti passeranno in proprietà secondo le modalità indicate dal Comune allo stesso o all'ente gestore, che provvederà alla loro manutenzione, mentre l'istituzione delle necessarie servitù sulle aree dovrà essere effettuata a cura e spese della proprietà. A lavori eseguiti e dietro richiesta della proprietà l'amministrazione comunale, verificata la perfetta esecuzione degli stessi, mediante collaudo tecnico, libererà la garanzia (o parte di essa) e prenderà in carico tutte le opere di urbanizzazione primaria, così come indicato negli elaborati tecnici e meglio precisato nel progetto delle opere di urbanizzazione.

1. L'assunzione in carico di tali opere, fatta eccezione per gli impianti direttamente eseguiti dalle aziende erogatrici, è comunque subordinata alle seguenti condizioni:
  - 1.1. che le opere relative siano realizzate completamente, regolarmente eseguite, collaudate e funzionanti;
  - 1.2. che le opere presentino carattere di pubblico interesse, riconosciuto con apposito atto deliberativo o determina dirigenziale, al fine di essere incluse tra le proprietà comunali;
2. Nell'ipotesi in cui l'esecuzione delle opere dei servizi a rete sia stata affidata ad imprese private, la regolare e completa esecuzione delle medesime dovrà risultare da regolare collaudo di tecnico abilitato, nominato secondo le modalità impartite dal Comune e a cura e spese del Lottizzante.
3. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno in ogni caso risultare complete entro tre anni dalla stipula della presente convenzione. E' riconosciuto all'amministrazione comunale il diritto di fare uso della somma versata quale garanzia, per la realizzazione delle opere che risultassero incomplete o mal realizzate alla scadenza dei tre anni, nonché delle opere di cui avesse richiesto l'anticipata esecuzione, ai sensi dei precedenti articoli della presente convenzione, nel caso di diniego da parte della proprietà, o dei successori e aventi causa.

## **ART. 7**

### **CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI E PER IL PERFEZIONAMENTO DELLE SCCEA**

1. Il rilascio dei singoli titoli abilitativi relativi agli interventi edilizi privati è subordinato all'avvenuto ritiro del Permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione come sopra disciplinate.
2. L'efficacia della SCCEA del primo edificio è subordinata al collaudo della rete fognante, dell'acquedotto e della rete elettrica, dell'intero comparto. La SCCEA per i successivi edifici, se ed in quanto presenti entro il termine di anni 3 (art. 4, punto 5), è subordinata al completamento e collaudo di tutte le opere di urbanizzazione previste dal progetto, che dovrà avvenire, in ogni caso, entro tre anni dalla stipula della presente convenzione. In caso di ritardo il Comune potrà intervenire in proprio per completare le opere, avvalendosi della garanzia fidejussoria di cui all'art. 5.

## **ART. 8 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

1. Il Comune di Savignano sul Panaro si impegna a restituire, sotto forma di scomputo dal contributo di costruzione, la somma di Lire 14.762.098 (pari a € 7.627,08), versata al Comune dalla proprietà Torreggiani, in data 08/03/1982 nell'ambito del PP originario, quale monetizzazione delle aree di cessione standard (mq 1.308).
2. Saranno inoltre scomputati dal contributo di costruzione per le opere private i costi sostenuti dall'attuatore per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria;
3. La quota di contributo di costruzione rimanente sarà corrisposta al Comune secondo i parametri vigenti al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi edilizi;

## **ART. 9 PATTI GENERALI E CLAUSOLE PARTICOLARI**

La manutenzione di tutte le aree ed opere comprese nel comparto, avverrà a cura e spese dei lottizzanti ad esclusione delle parti già collaudate.

La presente convenzione, ha una validità di anni dieci (vedi art. 4, punto c) a partire dalla data della stipula della stessa.

In ogni atto di alienazione di immobili compresi nel PP, che intervenga nel periodo di validità della presente convenzione l'acquirente dovrà dichiarare:

1. di essere pienamente consapevole che l'immobile acquistato è soggetto al piano particolareggiato denominato "Formica Torreggiani" e alla presente convenzione;
2. di ben conoscere ed accettare ogni e qual si voglia obbligo che compete alla parte acquirente nei confronti del Comune di Savignano sul Panaro in ottemperanza alla presente convenzione;
3. che la manutenzione di tutte le opere pubbliche o di uso pubblico comprese nel comparto avverrà a cura e spese della proprietà, fino al momento in cui le opere passeranno a carico dell'Amministrazione comunale e/o degli enti preposti. L'Amministrazione comunale e/o gli enti preposti dovranno assumere in carico dette opere entro mesi sei (6) dall'avvenuto collaudo.