



BOZZA DI CONVENZIONE

(Permesso di Costruire Convenzionato senza opere di urbanizzazione)

**CONVENZIONE CON PER L'INTERVENTO EDILIZIO DI INIZIATIVA PRIVATA
RELATIVO AGLI IMMOBILI SITI IN SOLIERA (MO) IN VIA N. ...**

**PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER LA RICOSTRUZIONE A SEGUITO DEGLI
EVENTI SISMICI DEL MAGGIO 2012**

Il giorno del mese di dell'anno in
Soliera (MO), nel mio studio, avanti a me dott....., notaio
residente in ed iscritto presso il Collegio Notarile di, sono
presenti:

- 1) il **Comune di Soliera**, di seguito denominato "Comune", in persona del Responsabile del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio,, nato a, il, Codice Fiscale n., domiciliato per la carica presso la sede comunale in Soliera (MO), Piazza della Repubblica n.1, che interviene nel presente atto, non in proprio, bensì a nome, per conto e in legale rappresentanza del Comune di Soliera, Codice Fiscale n. 00221720360, in quanto autorizzato con decreto sindacale prot. n. del

E

- 2) il **Sig.**, residente a in via, Codice Fiscale, in qualità di proprietario degli immobili interessati dall'intervento edilizio di ricostruzione eseguito a seguito degli eventi sismici di maggio 2012, che nel presente atto viene di seguito nominato «Soggetto Attuatore»;

della cui identità personale io notaio sono certo, aventi i requisiti di legge, d'accordo tra loro e con il mio consenso,

PREMESSO che:

- il Comune di Soliera è dotato del Piano Strutturale Comunale (PSC), approvato con Del. di C.C. n. 75 del 02.07.2014, attualmente in corso di revisione con Variante 2013-II° adottata con del. di C.C. n. 42 del 08.04.2014;
- il Comune si è dotato di un proprio Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), approvato con Del. di C.C. n. 61 del 30.10.2012 e del Piano Operativo Comunale (POC), approvato con Del. di C.C. n. 34 del 27.03.2014, entrambi in corso di revisione con la Variante 2013-II° adottata con del. di C.C. n. 43 del 08.04.2014;
- il Comune, a seguito degli eventi sismici del maggio 2012, si è altresì dotato del Piano della Ricostruzione, redatto ai sensi della L.R. 16/2012, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 78 del 29.07.2014, di seguito denominato P.d.R.;

- il Soggetto Attuatore è proprietario di un'area con sovrastanti immobili danneggiati dagli eventi sismici del maggio 2012, sita nel Comune di Soliera in via, meglio identificati al Catasto del Comune di Soliera al Foglio, con mappali
 - l'art. 3 delle Norme di Attuazione del Piano della Ricostruzione, prevede per gli immobili e l'area ad essi pertinenziale, la presentazione di un Permesso di Costruire Convenzionato, qualora e che la realizzazione dell'intervento comporta il rispetto delle norme di cui agli articoli ed alle schede di analisi del PdR, nonché degli articoli del PSC/RUE/POC;
 - in data, il Soggetto Attuatore ha presentato al Protocollo (n.) del Comune di Soliera, la pratica di Permesso di Costruire Convenzionato n. relativa alla ricostruzione di ed alle opere di *allaccio alle reti pubbliche/private esistenti o di nuova realizzazione, nonché di*, secondo quanto previsto dalle norme del PdR;
 - ai sensi dell'art.3, comma 5 delle Norme di Attuazione del PdR, in data è stato acquisito il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio che così si è espressa:
 - il progetto risulta compatibile con le previsioni degli strumenti urbanistici generali e con le norme urbanistiche vigenti. Ai sensi dell'art. 3, comma 4, delle Norme di Attuazione oltre ai documenti previsti per il Permesso di Costruire, il progetto presentato contiene anche:
 - a. *gli elementi progettuali delle opere e degli edifici da realizzare estesi all'intera coret colonica, comprensiva dell'individuazione delle essenze arboree ed arbustive esistenti nonché degli eventuali interventi di mitigazione/compensazione ambientale;*
 - b. *in caso di delocalizzazione, le proposte progettuali inerenti l'area di sedime e la corte rurale di riferimento della volumetria oggetto di delocalizzazione;*
 - sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;
- (oppure in alternativa)*
- che sull'area gravano i seguenti vincoli:
 - a) che tutto l'immobile / parte dell'immobile per circa mq _____ in posizione _____, è gravato da vincolo storico-architettonico imposto ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
 - b) che tutto l'immobile / parte dell'immobile per circa mq _____ in posizione _____, è gravato da vincolo paesistico ambientale imposto ai sensi della parte terza del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
 - c) che sull'area grava il vincolo idrogeologico di cui all'articolo 1 del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267, o altri della medesima natura di cui alla legge
 - d) che, oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sull'area non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;
 - il suddetto progetto, predisposto a firma del *Dott.* nato a il, domiciliato per la carica in (Cod.Fisc./ P. iva), iscritto all'Albo dell'Ordine de... della Provincia di al n°, è costituito dai seguenti elaborati grafici e tecnici recanti il prot. del *(a titolo di esempio non esaustivo)*:
 - *Elaborato/i n.1) Relazione tecnica*
 - *Elaborato/i n. 2) Tavola con Estratto di PSC/RUE/PdR ed estratto di mappa catastale con individuazione delle aree d'intervento;*

- *Elaborato/i n. 3) Documentazione fotografica;*
- *Elaborato/i n. 4) Elaborato o elaborati di Rilievo dello stato di fatto dell'area (Rilievi degli edifici, delle infrastrutture esistenti, delle alberature, delle quote piano di campagna, accesso, fossati esistenti ecc.);*
- *Elaborato/i n. 5) Sovrapposizione del progetto su base catastale (1:2000);*
- *Elaborato/i n. 6) Planivolumetrico;*
- *Elaborato/i n. 7) Planimetria di progetto con sistemazione della corte (rispetto delle distanze, progetto del verde e/o delle opere di mitigazione/compensazione ambientale, intervento di bonifica/riqualificazione dei sedimenti abbandonati,);*
- *Elaborato/i n. 8) Piante, prospetti e sezioni di progetto comprensivo delle specifiche tecniche/materiche ai sensi del capo 5 del RUE (**Materiali e Cromatismi** disegni, in scala adeguata dei particolari progettuali costruttivi e decorativi, con indicazione dei materiali impiegati, del loro trattamento e colore);*
- *Elaborato/i n. 9) Elaborati sinottici;*
- *Elaborato/i n. 10) Planimetria di progetto della rete fognaria, idrica, gas metano ed elettrica;*
- *Elaborato/i n. 11) Planimetria di progetto sistemazione aree in cessione;*
- *Elaborato/i n. 12) Relazione e/o planimetria di progetto degli accorgimenti necessari a garantire al massimo livello la sicurezza stradale (per esempio segnaletica stradale) in caso di deroga dai limiti di rispetto stradale;*
- *Elaborato/i n. 13) Relazione e/o planimetria di progetto degli stralci/fasi di intervento;*
- *Elaborato/i n. 14) Relazione agronomica (in tutti gli interventi relativi ad immobili produttivi a servizio di aziende agricole);*
- *Elaborato/i n. 15) Schema di convenzione;*
- *Elaborato/i n. 16) Relazione geologica – geotecnica;*
- *Elaborato/i n. 17)*

Tutto ciò premesso, le parti, volendo addivenire alla stipulazione di apposito atto per ogni conseguente effetto di legge, dal quale consti quanto convenuto al riguardo, davanti a me,, e ratificata la premessa narrativa, stipulano e convengono quanto segue:

ARTICOLO 1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI E OBBLIGHI GENERALI

Tutte le premesse sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione urbanistica. Essa regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dal Permesso di Costruire Convenzionato in oggetto.

Il Soggetto Attuatore presta al Comune di Soliera (MO) la più ampia ed illimitata garanzia circa la proprietà e disponibilità degli immobili oggetto d'intervento, individuati catastalmente al foglio n., mappali n. del Comune di Soliera, e precisamente confinanti:

- a nord: ragioni
- a sud: ragioni
- ad est: ragioni
- ad ovest: ragioni

e ricadenti, nel vigente Piano della Ricostruzione/ PSC / RUE / POC,

Il Comune di Soliera, autorizza a procedere alla trasformazione degli immobili e delle aree di proprietà del Soggetto Attuatore successivamente all'ottenimento del necessario Permesso di Costruire.

I proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

ARTICOLO 2 – TRASFERIMENTO OBBLIGHI

Il Soggetto Attuatore si impegna a trasferire gli oneri derivanti dalla presente convenzione ad eventuali successivi aventi causa, richiamando integralmente gli impegni assunti con la presente.

Il Soggetto Attuatore resterà comunque solidalmente responsabile con gli aventi causa relativamente a tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione sino a quando non interverrà espressa liberatoria da parte dell'Amministrazione Comunale a seguito dell'accertato adempimento ai suddetti obblighi.

ARTICOLO 3 – DURATA E ATTUAZIONE

La presente convenzione ha una validità di anni **10 (dieci)** dalla data di sottoscrizione della stessa e comunque non oltre i limiti ed i tempi fissati dalla L.R. 16/2012.

In caso di interventi di ricostruzione parziale, si precisa che le volumetrie oggetto di riduzione, sono recuperabili entro anni **10 (dieci)** entro il perimetro di pertinenza definito dal presente Permesso di Costruire Convenzionato, secondo i criteri ed i limiti di cui all'art. 9 della L.R. 16/2012, relativamente sia ai fabbricati ad uso abitativo che non, più precisamente il titolo abilitativo relativo dovrà essere stato licenziato **entro 10 (dieci) anni** dall'entrata in vigore di tale Legge Regionale e cio è entro il 22 dicembre 2022.

Per eventuali potenzialità edificatorie residue alla scadenza dei sopradetti termini, le volumetrie residue andranno perse e varrà quanto previsto nello Strumento Urbanistico Comunale vigente al momento.

Gli elaborati del Permesso di Costruire Convenzionato di cui in premessa, sono da considerarsi parte integrante della presente convenzione e vincolanti per il periodo di validità della stessa.

L'attuazione del presente Permesso di Costruire Convenzionato sull'area, avverrà in conformità a quanto stabilito dalla presente Convenzione, della quale sono parte integrante e vincolante gli elaborati di cui in premessa.

Il presente intervento edilizio e urbanistico è suddiviso in più stralci, come rappresentato nell'Elaborato n., e prevede le seguenti fasi temporali e modalità di attuazione, a decorrere dalla firma della presente convenzione: *(a titolo esemplificativo)*

- inizio lavori dell'edificio a destinazione abitativa, pari a mq ... di Superficie Utile e mq ... di Superficie accessoria, per una Superficie complessiva di mq entro mesi;
- inizio lavori dell'edificio a destinazione produttiva, pari a mq ... di Superficie Utile e mq ... di Superficie accessoria, per una Superficie complessiva di mq entro mesi;
- costruzione delle volumetrie residue a destinazione pari a mq ... di Superficie Utile e mq ... di Superficie accessoria, entro

Si considerano **varianti essenziali** le modifiche apportate al permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 14 bis della L.R.23/2004 e saranno oggetto di nuova convenzione.

I certificati di agibilità relativi alla costruzione di ciascun immobile od unità immobiliare, saranno rilasciati dopo richiesta da parte del soggetto attuatore ed a seguito di controllo da parte del Comune dell'ottemperanza a quanto convenuto nella presente convenzione.

ARTICOLO 4 – INDAGINI AMBIENTALI ED EVENTUALI BONIFICHE *(eventuale nel caso di edifici o manufatti da demolire esistenti sull'area)*

Il Soggetto Attuatore si impegna, prima del rilascio del Permesso di Costruire, a effettuare un'indagine ambientale preliminare del sito, ai sensi del D.lgs. 152/2006, al fine di individuare nelle aree sede di una precedente attività i centri di pericolo del sito, le zone di deposito, di accumulo di sostanze e materiali potenzialmente pericolosi o, comunque, inquinanti per il suolo e le acque di falda.

In caso di contaminazione, il Soggetto Attuatore si impegna a procedere alla messa in sicurezza d'emergenza dell'area, allo smaltimento dei materiali rinvenuti secondo quanto previsto dalla vigente normativa e, al termine dei lavori di demolizione, alla successiva predisposizione e presentazione del Piano di Caratterizzazione del sito e dell'eventuale Documento di Analisi del Rischio, redatto ai sensi dell'articolo 246 del D.lgs. 152/2006, dando corso alle eventuali operazioni di bonifica necessarie.

In assenza di contaminazione il Soggetto Attuatore, al termine dei lavori di demolizione, si impegna a completare l'indagine preliminare sulle aree non indagate e, nell'eventuale presenza di contaminazione, a procedere secondo quanto previsto dal precedente comma.

In ogni caso, il Soggetto Attuatore dovrà predisporre, al termine della indagine ambientale e dell'eventuale bonifica, apposita attestazione che certifichi le possibili destinazioni d'uso previste dal Permesso di Costruire Convenzionato.

Il Soggetto Attuatore si impegna, inoltre, a trattare i materiali derivanti dalla demolizione degli edifici esistenti nonché a gestire i materiali derivanti dall'attività di scavo e gli eventuali manufatti in amianto presenti nell'area, secondo le disposizioni vigenti in materia, dando successiva comunicazione agli uffici competenti dell'avvenuto smaltimento e/o recupero dei materiali stessi.

ARTICOLO 5 – PERMESSO DI COSTRUIRE

Per dare inizio all'esecuzione degli interventi edilizi il Soggetto Attuatore dovrà ottenere l'apposito preventivo Permesso di Costruire il cui rilascio sarà comunque subordinato alla stipula del presente atto ed all'effettuazione delle indagini ambientali di cui all'articolo precedente, qualora ritenute necessarie.

L'ammontare e le modalità di versamento degli oneri ecologici od altro, qualora risultino dovuti, verranno determinati in base alle disposizioni comunali in materia in vigore al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

ARTICOLO 6 – AREE PREVISTE IN CESSIONE *(eventuale – se prevista cessione aree)*

Il Soggetto Attuatore, per se e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga a cedere gratuitamente al Comune di Soliera, prima del rilascio dell'agibilità, le seguenti aree per opere di urbanizzazione primaria o secondaria, così come indicato nelle tavole n..... allegata al Progetto presentato.

(a titolo esemplificativo)

a) aree per ampliamento stradale mq.

b) aree per percorsi pedonali e ciclabili, nonché verde attrezzato mq

per un totale di mq.

Il Soggetto Attuatore garantisce che le aree da cedere sono libere da pesi, vincoli, livelli, servitù, diritti reali altrui ed affittanze agricole.

ARTICOLO 7 – OBBLIGAZIONI DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il Soggetto Attuatore si impegna, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo:

- in caso di demolizione e ricostruzione non sul medesimo sedime, ad eseguire gli interventi di ripristino dei suoli in conformità a quanto previsto nel Permesso di Costruire Convenzionato rilasciato, ovvero, lavorazioni che dovranno essere effettuate prima del rilascio dell'agibilità;
- in caso di demolizione di edifici siti in fascia di rispetto stradale e/o dei corsi d'acqua, qualora la ricostruzione avvenga secondo l'art. 4, comma 4 delle norme del Piano della Ricostruzione, ovvero permanendo all'interno della fascia di rispetto, ad eseguire tutti quegli interventi di

mitigazione ambientale e/o sicurezza stradale previsti nel Permesso di Costruire Convenzionato rilasciato, ovvero

- in caso di ricostruzione di volumetria oggetto di riduzione, ad eseguire un intervento che sia rispettoso delle condizioni ambientali del contesto a prescindere dall'eventuale recupero integrale della volumetria, così come da elaborati del Permesso di Costruire Convenzionato rilasciato, ai sensi dell'art. 6, comma 3 del PdR;
- in caso di recupero integrale della volumetria in una seconda fase temporale, ad eseguire l'intervento edilizio nel rispetto di quanto già autorizzato nel Permesso di Costruire Convenzionato rilasciato, previo riconvenzionamento;
- in caso di demolizione e ricostruzione, ad eseguire l'intervento entro il perimetro di corte colonica e/o di pertinenza individuato nel Permesso di Costruire Convenzionato rilasciato, anche nel caso ciò avvenga in più fasi e/o stralci funzionali, così come rappresentato nell'elaborato n.;
- ad eseguire le opere di mitigazione e/o compensazione ambientale così come previsto nel Permesso di Costruire Convenzionato negli elaborati n., pena il non rilascio dell'agibilità
- al rispetto di quanto prescritto dalla Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio nella seduta del, più precisamente a
- al rispetto di quanto prescritto dalla Soprintendenza in fase di Autorizzazione Paesaggistica, come da lettera di cui al prot.;
- a collegare a proprie spese le proprie reti alle reti dei pubblici servizi esistenti secondo le modalità ed in corrispondenza dei recapiti che sono state indicate dagli Uffici comunali preposti, ovvero
- a sostenere i costi relativi ad eventuali potenziamenti delle reti, qualora ritenuti necessari da parte dell'Ente Gestore delle Reti, in funzione delle potenzialità richieste;
- amettere a disposizione dell'Ente gestore delle reti, locali o porzioni di aree adeguate per la realizzazione di impianti che l'Ente medesimo riterrà necessario installare nell'area di intervento. Dette aree non potranno essere computate fra quelle previste in cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, di urbanizzazione primaria e secondaria;
- ad avvisare l'Ente competente per legge (Soprintendenza Archeologica Regionale), sospendendo immediatamente i lavori, nell'eventualità che durante i lavori emergessero reperti di interesse storico-archeologico, provvedendo con ogni cautela per non danneggiarli. Il Soggetto Attuatore si impegna a riprendere i lavori ad avvenuta autorizzazione da parte dell'Ente sopraccitato.

Le opere dovranno essere realizzate e gestite secondo i seguenti principi:

- rispetto delle leggi vigenti e dei regolamenti locali;
- rispetto dei diritti di terzi e salvaguardia della pubblica incolumità, con affidamento della direzione lavori a tecnici idonei per competenza professionale, nonché il rispetto sulla "sicurezza" in fase di esecuzione dei lavori ai sensi delle vigenti leggi;

Il Soggetto Attuatore si impegna a comunicare, prima dell'avvenuto inizio lavori, la data suddetta a tutti gli uffici interessati.

ARTICOLO 8 – VIGILANZA

Gli Uffici comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertare la buona esecuzione e la conformità al progetto. Al Comune ed agli altri Enti interessati compete comunque la facoltà di qualsiasi controllo sui lavori e sulle opere, con possibilità di sospendere i lavori che risultino eseguiti in difformità dai progetti.

ARTICOLO 9 – INOSSERVANZA

Nel caso di inosservanza degli obblighi assunti con la presente convenzione: *(non esaustivo)*

- non sono rilasciate le agibilità degli immobili;
- si applicano le sanzioni previste dalle leggi vigenti in materia di cui alla L.R. 23/2004 ed al DPR 380/2001 e successive modifiche e integrazioni.

ARTICOLO 10 – TRASCRIZIONE

Il Soggetto Attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del competente Funzionario dell'Agenzia del Territorio di Soliera da ogni responsabilità al riguardo. Tutte le spese e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico del Soggetto Attuatore.

Letto, approvato e sottoscritto

IL SOGGETTO ATTUATORE

.....

Per il Comune di Soliera
Il Responsabile del Settore
Pianificazione e Sviluppo del Territorio

.....

Nota: La “presente convenzione tipo” è da assumersi quale guida ed indirizzo per la Convenzione di Permessi di Costruire Convenzionati, che riporterà solo quanto strettamente pertinente a ciascun intervento, eventualmente stralciandone delle parti, e/o aggiungendone altre