



COMUNE DI CASALGRANDE
PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

COMMITTENTI

Cà Nova s.r.l.

Tanari Renzo

BG Star s.r.l.

TITOLO DEL PROGETTO

**PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO
DI INIZIATIVA PRIVATA**

Sub comparto ZT.17/a all'interno del comparto ZT.17

TITOLO DELLA TAVOLA

BOZZA DI CONVENZIONE (ai sensi dell'articolo 25 della L.R. n. 47/78 t.v.)

<i>NUM. TAV.</i>	<i>TIMBRO E FIRMA</i>	<i>DATA</i>	<i>AGGIORNAMENTI</i>
C	<i>il progettista</i>	11 NOVEMBRE 2016	
	<i>il committente</i>		

Convenzione Attuativa
del Piano Particolareggiato di iniziativa privata
(ai sensi dell'articolo 25 della legge regionale n. 47/78 t.v.)
relativo alla Zona di Trasformazione ZT.17 – subcomparto ZT.17 a

L'anno duemilasedici, il mese di il giorno in
fra i sottoscritti:

arch. Barbieri Giuliano, funzionario comunale, nato a Sassuolo (Mo) l'1.07.1968, domiciliato per la carica presso il Comune di Casalgrande, il quale al presente atto interviene in qualità di Responsabile del II° Settore "*Urbanistica ed Edilizia Privata*" del **Comune di Casalgrande**, con sede in piazza Martiri della Libertà 1 codice fiscale 002284720356, agente in nome e per conto e nell'interesse esclusivo del comune medesimo, in forza dei poteri conferiti dalla deliberazione Consiglio Comunale n.____ del _____, conservata agli atti del Comune, nel seguito indicato anche come "Comune",

e

-Tanari Renzo nato a Casalgrande (RE) il 27/06/1934, residente a Sassuolo V.le Taormina n° 33, C.F. TNR RNZ 34H27 B893Y;

-Immobiliare Cà Nova s.r.l. con sede in via Togliatti n° 1/1 42048 Rubiera (RE), P.IVA: 012719700368;

- BG Star srl con sede in via Castello Sant'Antonino n.11 42013 Casalgrande (RE) P.IVA: 02682540352

premesso

1. che, il sig Tanari Renzo è proprietario di fabbricati e terreni catastalmente censiti come segue:
foglio 35 mappale 98-99-100, categoria D/7;
foglio 35 mappale 102, categoria D/7
2. che la ditta BG Star srl è proprietaria di terreni catastalmente censiti come segue:
foglio 35 mapp. 254, sem. arb., ha 11 07;
3. che la ditta Cà Nova s.r.l. è proprietaria dei terreni catastalmente censiti come segue:
foglio 35 mappale 104, fu d. accert, ha 03 73;

foglio 35 mappale 253, sem irr arb, ha 70 37;

foglio 35 mappale 105, ente urbano, ha 02 48;

4. che con deliberazione n.....del, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della regione Emilia Romagna n.del....., la Giunta della Regione Emilia Romagna ha approvato la Variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Casalgrande;
5. che il P.R.G. del Comune di Casalgrande classifica le aree di cui ai sopraestesi punti all'interno della (ZT 17/a – EX Marmi) "*Zone di Trasformazione (ZT)*" disciplinate dagli articoli 14, 15, da 17 a 19, 21, 23, 26, 27, 45 e da 72 a 76 delle N.T.A. del P.R.G.;
6. che con deliberazione di Consiglio Comunale n. Del..... il Comune adottava, ai sensi dell'articolo 15 della legge regionale 47/1978, il Piano Particolareggiato di iniziativa privata in variante al vigente PRG inerente l'allora vigente subcomparto ZT.17/a del comparto ZT.17;
8. che, in particolare e fermo restando il richiamo integrale al suo contenuto, l'Atto di Accordo di cui al sopraesteso punto, per quanto qui di diretto rilievo, ha definito, anche tramite elaborati planimetrici, le condizioni e i contenuti di variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Casalgrande nonché il disegno urbanistico e le linee guida per la progettazione di Piano Particolareggiato in variante al Piano Particolareggiato "ZT.17/a".
23. che in data _____ al n. ____ di protocollo i Soggetti Attuatori hanno presentato domanda di approvazione di Piano Particolareggiato di iniziativa privata , avente ad oggetto la attuazione del subcomparto ZT.17 a;
24. che, alla domanda di cui al precedente punto, era allegato il Progetto della variante al piano Particolareggiato,
25. Che tale Piano particolareggiato è stato integrato in data 16/02/2015, in data 03/03/2016 e in data..... e che il progetto si compone degli elaborati di seguito elencati:

26. ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

TAV.	TITOLO DELL'ELABORATO	SCALA
	ELABORATI GRAFICI :	
Tav. 1	ESTRATTO DI MAPPA, PRG VIGENTE, STANDARD PRG VIGENTE	1:1000
Tav. 2	DIMOSTRAZIONE CALCOLO ST	1:500
Tav. 3	PLANIMETRIA PROGETTO-USI DEL SUOLO	1:500

Tav. 4	PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO	1:500
Tav. 5	DIMOSTRAZIONE STANDARD URBANISTICI	1:200
Tav. 6	PLANIMETRIA GENERALE SOVRAPPOSIZIONE	1:500
Tav. 7	PROFILI STATO DI FATTO	1:200
Tav. 8	PROFILI STATO DI PROGETTO	1:200
Tav. 9	RETE TELECOM STATO DI FATTO STATO DI PROGETTO	1:500
Tav. 10	RETE GAS E ACQUA STATO DI FATTO E STATO DI PROGETTO	1:500
Tav. 11	RETE ENEL E ILLUMINAZIONE STATO DI FATTO E PROGETTO	1:500
Tav. 12	SEGNALETICA	1:500
Tav. 13	RETE FOGNARIA STATO DI FATTO	1:500
Tav. 14	RETE FOGNARIA STATO DI PROGETTO	1:500
Tav. 15	SCHEMA TIPOLOGIE EDILIZIE	1:500
Tav. 16	STRATIGRAFIA STRADA E PARCHEGGI	1:50
Tav. 17	PLANIMETRIA VERDE E IRRIGAZIONE	1:500
Tav. 18	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
Tav. 19	PLANIMETRIA AREA BG STAR srl	1:500
Tav.	ELABORATI DESCRITTIVI	
Tav. A	RELAZIONE TECNICA	
Tav. B	NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE	
Tav. C	BOZZA DI CONVENZIONE	
Tav. D	RELAZIONE TECNICO FINANZIARIA	
Tav. E	RELAZIONE GEOLOGICA	
Tav. F	RELAZIONE PRELIMINARE V.A.S.	
Tav. G	VERIFICA IDRAULICA DEL RIO ROCCA	

25. che sono stati acquisiti i seguenti pareri e nulla osta, comunque denominati, necessari per procedere all'approvazione del Piano Particolareggiato e, in particolare:

25.a la deliberazione della Giunta Provinciale n. ____ in data _____ che esclude il piano Particolareggiato in variante a precedente Piano Particolareggiato dalla Valutazione Ambientale

Strategica (VAS) di cui agli articoli da 13 a 18 del d.lgs. 152/2006;

- 25.b** il parere favorevole espresso da ARPA con atto prot. ____ in data _____;
- 25.c** il parere favorevole espresso dall'Azienda U.S.L. – Servizio Igiene Pubblica – Distretto di Scandiano, con atto prot. ____ in data _____;
- 25.d** il parere favorevole espresso da Iren s.p.a. in merito a rete fognaria, gas, acqua, raccolta rifiuti con atto prot. ____ in data _____;
- 25.e** la comunicazione di ENEL prot. n. ____ in data _____;
- 25.f** il parere favorevole espresso dal Responsabile del II° Settore "Urbanistica ed Edilizia Privata" arch. Giuliano Barbieri e Tecnico Istruttore-Responsabile del Procedimento geom. Riccardo Medici con atto ____ prot. ____;
- 25.g** il parere favorevole espresso in data _____ dal III° Settore "Lavori Pubblici", in merito alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste all'interno del comparto attuativo;
- 26.** che il Piano Particolareggiato di iniziativa privata, previo parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica nella seduta del _____ (verbale n. ____ del _____), è stato depositato per la pubblicazione dal _____ e che nel periodo di pubblicazione e nei successivi 30 giorni dal compiuto deposito non sono state presentate osservazioni;
- 27.** che il Consiglio Comunale, con propria deliberazione n. ____ del _____ ha approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa privata di cui ai sopraestesi punti 21 e 22, deliberazione pubblicata per estratto sul n. ____ in data _____ del B.U.R.E.R.;
- 28.** che deve ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi dell'articolo 22 della legge regionale n. 47/78 t.v., delle obbligazioni da assumersi da parte dei Soggetti Attuatori per l'attuazione del Piano Particolareggiato in variante al Piano Particolareggiato di cui ai sopraestesi punti 12 e 13 per il quale si fa espresso richiamo agli allegati disegni di progetto che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;

tutto ciò premesso

i Soggetti Attuatori, quali attuali proprietari degli immobili di cui ai punti 1, 2 e 3 della premessa del presente atto, con il Comune, come sopra rappresentato

convengono e stipulano

di provvedere alla attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "*Subcomparto ZT.17/a del comparto ZT.17*" nel rispetto dei seguenti

PATTI E CONDIZIONI

Articolo A - Conferma delle premesse. Presa d'atto del contenuto di Accordi e Intese precedenti.

Conferma degli impegni assunti.

- A1.** Le premesse formano parte integrante, sostanziale e costitutiva del presente atto, evidenziando le stesse, anche ai sensi dell'articolo 1362 del codice civile, la comune intenzione delle Parti nella stipulazione della presente Convenzione.
- A2.** Cà nova s.r.l., Tanari Renzo e BG Star srl in qualità di Soggetti Attuatori, danno atto di avere preso visione e di avere piena contezza del contenuto della totalità degli atti richiamati alla sopraestesa premessa (anche di quelli alla sottoscrizione dei quali alcuno dei Soggetti Attuatori non abbia partecipato), dei vincoli da essi posti e degli impegni con essi assunti da ciascuna delle parti che li hanno stipulati. Confermano ad ogni effetto, ognuna per quanto di propria competenza, con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo, l'efficacia e la validità degli impegni medesimi, il cui contenuto integra ad ogni effetto il contenuto della presente Convenzione e rappresenta elemento cognitivo acquisito per ciascuno dei Soggetti Attuatori.
- A3.** Il Comune e i Soggetti Attuatori danno atto e dichiarano ad ogni effetto che gli Atti di Accordo di cui alla sopraestesa premessa e gli elaborati ad essi allegati, da intendersi qui richiamati e trascritti quali elementi integranti e costitutivi della presente Convenzione anche ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20, disciplinano, tra il resto, l'intervento da attuarsi all'interno del subcomparto ZT.17/a del comparto ZT.17 e prevalgono, ad ogni effetto, sulle disposizioni eventualmente contrastanti che dovessero essere contenute negli ulteriori elaborati costitutivi del Piano Particolareggiato. Per quanto non disciplinato dagli Atti di Accordo e dai relativi Allegati troveranno applicazione le disposizioni contenute negli ulteriori elaborati costitutivi del Piano Particolareggiato. Parte degli impegni contenuti negli Atti di Accordo viene riprodotta dalla presente Convenzione, fermo restando che quanto non costituisca oggetto di riproduzione nel testo della presente Convenzione conserva comunque integrale efficacia tra le Parti e non potrà in alcun caso essere considerato oggetto di abbandono o decadenza.

Articolo B - Oggetto della Convenzione.

La presente convenzione ha per oggetto la disciplina per la realizzazione del Piano Particolareggiato approvato di cui ai punti 26 e 27 della sopraestesa premessa. Gli interventi previsti sono quelli rappresentati negli elaborati progettuali e normativi del Piano Particolareggiato approvato, elaborati che vengono assunti a parte integrante e sostanziale della presente convenzione. Gli elaborati sono quelli

prescritti dall'articolo 49 della legge regionale n. 47/78 t.v., presentati in data _____ prot. gen. n.____ e successive integrazioni, di seguito elencati:

TAV.	TITOLO DELL'ELABORATO	SCALA
	ELABORATI GRAFICI :	
Tav. 1	ESTRATTO DI MAPPA, PRG VIGENTE, STANDARD PRG VIGENTE	1:1000
Tav. 2	DIMOSTRAZIONE CALCOLO ST	1:500
Tav. 3	PLANIMETRIA PROGETTO-USI DEL SUOLO	1:500
Tav. 4	PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO	1:500
Tav. 5	DIMOSTRAZIONE STANDARD URBANISTICI	1:200
Tav. 6	PLANIMETRIA GENERALE SOVRAPPOSIZIONE	1:500
Tav. 7	PROFILI STATO DI FATTO	1:200
Tav. 8	PROFILI STATO DI PROGETTO	1:200
Tav. 9	RETE TELECOM STATO DI FATTO STATO DI PROGETTO	1:500
Tav. 10	RETE GAS E ACQUA STATO DI FATTO E STATO DI PROGETTO	1:500
Tav. 11	RETE ENEL E ILLUMINAZIONE STATO DI FATTO E PROGETTO	1:500
Tav. 12	SEGNALETICA	1:500
Tav. 13	RETE FOGNARIA STATO DI FATTO	1:500
Tav. 14	RETE FOGNARIA STATO DI PROGETTO	1:500
Tav. 15	SCHEMA TIPOLOGIE EDILIZIE	1:500
Tav. 16	STRATIGRAFIA STRADA E PARCHEGGI	1:50
Tav. 17	PLANIMETRIA VERDE E IRRIGAZIONE	1:500
Tav. 18	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
Tav. 19	PLANIMETRIA AREA BG STAR srl	1:500
Tav.	ELABORATI DESCRITTIVI	
Tav. A	RELAZIONE TECNICA	
Tav. B	NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE	
Tav. C	BOZZA DI CONVENZIONE	
Tav. D	RELAZIONE TECNICO FINANZIARIA	

Tav. E	RELAZIONE GEOLOGICA	
Tav. F	RELAZIONE PRELIMINARE V.A.S.	
Tav. G	VERIFICA IDRAULICA DEL RIO ROCCA	

Articolo C - Parametri urbanistici e destinazione dell'area oggetto della convenzione.

L'area oggetto della presente Convenzione, compresa nel subcomparto ZT.17/a, è disciplinata dalle N.T.A. del P.R.G., dalla relativa Scheda tecnica, dalle N.T.A. del Piano Particolareggiato ed è caratterizzata dai seguenti parametri urbanistici così come risulta dalle Tav. 04 – 05 del P.P. approvato, in particolare:

Superficie Territoriale (ST): 12.883,29 mq.;

Verde pubblico attrezzato e pedonali: 4.732,88mq;

Parcheggi pubblici : 1.578,33 mq;

Sede stradale di cessione U1: 1.519,67 mq.

Totale aree di cessione destinate ad opere di urbanizzazione primaria U1 e secondaria U2: 7.830,88 mq;

Superficie Fondiaria (Sf ZT17 a) totale: 5.052,41 mq.

ST tot.	12.883,29 mq
SF tot.	5.052,41 mq
SC massima realizzabile	3.667,00 mq
SC residenziale	2.750,00mq (U1-U2-U3)
SC altri usi	917,00 mq (U4-U5-U6-U7-U8-U9-U10-U11)
N.alloggi	20 alloggi (indicativo)
RC	<= 50%
RC max	SfxRC

H max residenziale	11 mt per gli edifici
Piani fuori terra	n.3
H max altri usi	12.5 mt per gli edifici
VI	>0.50
Distanza Dai Confini	>5.00ml.
PARCHEGGI	
P1 (art.45): 1 p.a./alloggio (residenza)	1 p.a / alloggio: 2.750,00mq/80mq (sup alloggio): 34 posti auto
P1 (art.45): 1p.a./33mq di SCp (altri usi)	917,00mq/33mq= 28 posti auto
P3 (art.45): 1 p.a/alloggio (residenza)	1 p.a / alloggio: 2.750,00mq/80mq (sup alloggio): 34 posti auto
P3 (art.45): 1p.a/100mq di SCp (altri usi)	917,00mq/100mq= 9 posti auto
VERDE:	
Verde U1+U2 (4709.86 previsto da PRG vigente)	4.732,88mq > 4.709,86mq
Tot. Parcheggi pubblici: 1.578,33mq (63 posti auto > 62 p.a. richiesti da PRG)	
Tot. Strade pubbliche: 1.519,67mq	
Tot. Verde pubblico 4.732,88mq > 4.709,86mq	

Articolo D - Identificazione degli oneri e degli obblighi a carico dei Soggetti Attuatori.

Gli oneri a carico dei Soggetti Attuatori per la realizzazione del P.P. consistono:

- nell'integrale adempimento, per quanto di competenza, delle obbligazioni assunte con gli Atti di Accordo di cui alla premessa della presente Convenzione, da aversi qui per integralmente richiamati;
- nella cessione gratuita al Comune di Casalgrande delle aree per opere di urbanizzazione primaria U1 (in riferimento alle Tav 04-05 del P.P approvato);
- nella cessione gratuita al Comune di Casalgrande delle aree per opere di urbanizzazione secondaria U2 (in riferimento alle Tav 04-05 del P.P approvato);
- nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria U1 del comparto e loro manutenzione fino alla cessione delle aree di urbanizzazione (in riferimento alle Tav 04-05 del P.P approvato);
- nell'assunzione dei costi relativi ai collaudi delle opere di urbanizzazione;

- nella prestazione delle necessarie garanzie finanziarie.

I termini e le modalità di adempimento delle suddette obbligazioni sono precisati negli articoli seguenti, ad eccezione di quanto attiene le obbligazioni che trovano titolo negli Atti di Accordo di cui alla premessa della presente Convenzione, obbligazioni disciplinate dai predetti Atti di Accordo, costituenti parte integrante del Piano Particolareggiato.

Articolo E - Modalità esecutive del Piano Particolareggiato.

I lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel piano particolareggiato dovranno essere iniziati solo successivamente al rilascio dei relativi atti autorizzativi ed eseguiti con caratteristiche di funzionalità, eventualmente anche per stralci di intervento, così come potrà essere indicato nel progetto esecutivo delle medesime opere di urbanizzazione U1-U2, anche in riferimento agli impegni contenuti negli Atti di Accordo di cui alla premessa della presente Convenzione.

I singoli permessi di costruire, ai sensi degli articoli 12 e 13 della legge regionale n. 31/2002 t.v., per la costruzione degli edifici non potranno essere rilasciati prima del rilascio del permesso di costruire o equivalente atto autorizzativo relativo al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione del Piano Particolareggiato di cui all'oggetto.

I lavori di realizzazione delle massicciate stradali, fognature, gasdotto, acquedotto e linee telefoniche dovranno essere eseguiti prioritariamente per garantire l'accessibilità ed i servizi essenziali ai lotti edificabili del P.P., mentre i lavori relativi ai manti di usura della viabilità, alla sistemazione dei parcheggi, alle aree pedonali, all'illuminazione pubblica, alle attrezzature e piantumazione del verde potranno essere eseguiti contestualmente all'edificazione dei fabbricati.

Saranno consentite varianti in corso d'opera ai progetti delle opere di urbanizzazione soltanto se richieste o assentite dal Comune mediante atto scritto.

Ai fini di quanto disciplinato dal presente articolo, le varianti non sostanziali non comporteranno la presentazione di variante al PRG.

Articolo F - Opere di urbanizzazione primaria.

I Soggetti Attuatori, in attuazione alle disposizioni definite dal d.lgs n.163/2006 t.v., si obbligano a realizzare, a propria cura e proprie spese e in conformità ai progetti esecutivi del Piano Particolareggiato approvato, le seguenti opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto, indicate dall'articolo 31 della legge regionale n. 47 del 07.12.1978 t.v., come evidenziate negli elaborati del P.P approvato:

- parcheggi, strade/marciapiedi, piste ciclopedonali;
- gasdotto e acquedotto;
- linee elettriche e telefoniche;
- fognature;
- illuminazione pubblica;
- verde pubblico attrezzato.

Le opere di urbanizzazione primaria, individuate nelle Tavole 4-9-10-11-12-14 del Piano Particolareggiato approvato e dettagliatamente descritte negli elaborati di progetto, dovranno essere realizzate entro 36 (trentasei) mesi dal rilascio del Permesso di Costruire inerente l'esecuzione delle opere di urbanizzazione interne al subcomparto ZT.17/a. Dette opere sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria previsti per il rilascio delle concessioni edilizie relative al P.P..

Pertanto i Soggetti Attuatori e i loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, in conseguenza di tale realizzazione, sono esonerati dal pagamento degli oneri per la quota di U1 dovuta al momento del rilascio delle concessioni edilizie per i fabbricati previsti nel P.P. sino a concorrenza del costo delle opere predette.

Si rinvia al riguardo a quanto meglio precisato nel successivo articolo H.

E' riconosciuta al Comune la facoltà di concedere a terzi l'allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria ed alle reti da realizzare nell'ambito della presente convenzione, previa comunicazione ai Soggetti Attuatori. Ciò per esigenze di esercizio e funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune o dalle competenti Aziende Municipalizzate. In tale ipotesi detti allacciamenti dovranno essere realizzati con adeguate garanzie a salvaguardia della funzionalità generale degli impianti e in accordo con la Direzione dei Lavori e a totale carico dei terzi beneficiari.

Articolo G - Opere di urbanizzazione secondaria.

I Soggetti Attuatori si obbligano a trasferire al Comune di Casalgrande, a titolo gratuito e a propria cura e spese, a norma dell'articolo 28 della legge urbanistica n. 1150/42, dell'articolo 8 della legge n. 765/67 e degli articoli 22 e 25 della legge regionale n. 47 del 7 dicembre 1978 e successive modificazioni ed integrazioni, la proprietà delle aree destinate a opere di urbanizzazione secondaria del P.P., in particolare:

- parcheggi pubblici;
- verde pubblico.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria relative ai predetti parcheggi e verde pubblico sarà a cura dei Soggetti Attuatori.

Tali opere, individuate nelle Tavole 4-9-10-11-12-14-17 del Piano Particolareggiato sono dettagliatamente descritte negli elaborati di progetto.

Le parti danno atto e dichiarano che le opere di urbanizzazione secondaria citate costituiscono dotazione territoriale ai sensi dell'articolo A-24 comma 2 lettera f) e lettera h) della legge regionale n. 20/2000 t.v..

Le stesse rientrano nella categoria delle opere di urbanizzazione generale di cui all'articolo 30 legge regionale n. 31/2002 t.v..

Costituiscono altresì dotazioni territoriali ai sensi della normativa di cui al comma precedente le opere di urbanizzazione secondaria, fuori comparto, previste nell'atto di accordo richiamato al punto 19 delle premesse da realizzarsi con le modalità ivi previste.

Per quanto qui non previsto, si rinvia alle disposizioni contenute negli Atti di Accordo di cui alla sopraesposta premessa.

Articolo H - Esecuzione delle opere di urbanizzazione.

I Soggetti Attuatori, realizzano direttamente le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli F e G. Le opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate in un unico stralcio funzionale sulla base degli elaborati esecutivi del Piano Particolareggiato.

Il costo delle opere di urbanizzazione, risultante dal computo metrico estimativo allegato al Piano Particolareggiato, di cui i Soggetti Attuatori si assumono l'onere della costruzione, è di euro (..... euro).

L'importo del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, risultante dal computo metrico del progetto esecutivo delle opere di U1, ammonta a euro (..... euro), pari a euro (..... euro) al mq. di Superficie costruibile nel comparto (SC = mq. 4.890,00), in ogni caso superiore alla quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria stabiliti dalle Tabelle allegate alle Delibere vigenti in euro ____/mq di superficie complessiva ("Regolamento dei contributi per le concessioni edilizie" approvato con delibera consigliere n.141 del 22/10/2001). In virtù degli impegni realizzativi assunti dal Soggetto Attuatore con la presente convenzione, le ditte concessionarie dei singoli edifici devono pertanto intendersi esonerate dal pagamento di ulteriori oneri concernenti le opere di urbanizzazione primaria per il periodo di 10 anni dalla data di stipula della presente convenzione (e ciò anche nell'eventualità che il Comune di Casalgrande provveda nei prossimi anni alla maggiorazione

degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per gli interventi edificatori nell'ambito del territorio comunale).

Gli Attuatori si impegnano a presentare all'Ufficio Lavori Pubblici, entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dalla stipula della presente convenzione, il P.d.C. sia per le opere di urbanizzazione primaria che per quelle di secondaria, da sottoporre all'approvazione degli organi competenti.

Eventuali varianti, non sostanziali dal punto di vista urbanistico, che si rendessero necessarie, dovranno essere concordate con l'ufficio Lavori Pubblici ed Urbanistica e gli elaborati dovranno essere approvati dall'Amministrazione Comunale con le stesse modalità previste per l'approvazione dei progetti;

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste potrà essere articolata in "stralci funzionali", concordati con l'Amministrazione Comunale, e dovrà avvenire entro i termini di validità definiti dal titolo abilitativo per la realizzazione di ciascun stralcio funzionale, salvo proroga per cause di forza maggiore riconosciute dall'Amministrazione Comunale. Qualora gli Attuatori intendano dare corso all'intervento edificatorio e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione per stralci funzionali, dovranno inoltrare domanda per ottenere permessi di costruzione per singoli stralci anziché sull'intero comparto, allegando alla domanda stessa una planimetria in cui siano indicati gli stralci che si intendono attuare, con indicazione della sequenza temporale da seguire, nella quale sia chiaramente delimitata la zona relativa allo stralcio oggetto di permesso di costruire.

Al termine dei lavori sarà redatto un collaudo finale tecnico da parte di personale interno all'Ufficio Lavori Pubblici. Il collaudo tecnico-amministrativo dovrà essere redatto entro sei mesi dall'ultimazione delle opere; copia di tale collaudo dovrà essere trasmesso all'Amministrazione Comunale entro dieci giorni dalla sua redazione; l'Amministrazione Comunale provvederà all'approvazione del collaudo; fino all'approvazione del collaudo rimangono in vigore le garanzie prestate dal privato in adempimento alla realizzazione delle opere.

Articolo I - Caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione.

Le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione dovranno essere conformi a quanto indicato dagli elaborati esecutivi delle urbanizzazioni del Piano Particolareggiato approvato, nonché dai rispettivi disciplinari tecnici. In particolare i parcheggi, comprese le aree di raccordo alla viabilità pubblica, dovranno essere corredati dalla relativa segnaletica verticale ed orizzontale, da concordare con gli uffici tecnici comunali competenti in sede esecutiva.

Nello specifico, le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria sono quelle indicate

nelle tavole allegate al Piano Particolareggiato approvato dal Consiglio Comunale.

Le opere relative alla erogazione di pubblici servizi saranno eseguite secondo le disposizioni delle aziende erogatrici (ENEL, TELECOM, ENIA, ecc.) con possibilità di modifica dei tracciati qualora in sede esecutiva siano impartite dalle aziende suddette indicazioni per soluzioni diverse da quelle progettate. Resta inteso che qualora eventuali soluzioni diverse da quelle autorizzate comportino la necessità di una variante al progetto, dovrà essere presentata idonea istanza in tal senso da sottoporre all'esame ed all'autorizzazione degli Uffici comunali competenti senza che queste comportino integrazioni e/o stipula di nuova convenzione.

I Soggetti Attuatori si impegnano a fornire al collaudo finale delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'Amministrazione Comunale il rilievo finale delle reti di tutte le opere di urbanizzazione primaria.

Le strade ed i parcheggi dovranno essere corredati della relativa segnaletica verticale ed orizzontale, da concordare con gli uffici tecnici comunali competenti, nel rispetto del decreto legislativo del 30 aprile 1992 n. 285 e del d.p.r del 16 dicembre 1992 n. 495 e successive modifiche.

Le aree verdi dovranno essere sistemate a prato, opportunamente livellate, dovranno essere realizzati i sistemi di scolo delle acque meteoriche.

Sulla superficie destinata a verde pubblico verranno messi a dimora alberi ed arbusti previsti nella tav. n. 17 in modo da garantire la quantità minima di 1 pianta (6-8 cm di circonferenza) o 5 metri di siepe ogni 30 mq di SC (in riferimento all'articolo 79 delle NTA di PRG vigente).

Articolo J - Vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione.

I Soggetti Attuatori sono tenuti a comunicare all'Ufficio Tecnico III° Settore "Lavori Pubblici" del Comune di Casalgrande la data di inizio dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, che deve avvenire entro un anno dal rilascio del relativo Permesso di Costruire. La comunicazione deve essere effettuata anche in caso di sospensione e ripresa della esecuzione delle opere.

La vigilanza in corso d'opera compete in primo luogo ai Soggetti Attuatori, che la esercitano fino al collaudo ed alla presa in carico da parte del Comune di Casalgrande.

La supervisione ed il collaudo dei lavori compete al Comune di Casalgrande, che la esercita mediante il personale a disposizione o un tecnico collaudatore di propria nomina.

Il Comune di Casalgrande potrà disporre l'eventuale sospensione dei lavori, in caso di difformità rispetto al progetto autorizzato, nonché ordinare quelle prescrizioni tecniche necessarie per la buona esecuzione degli stessi.

L'inadempienza, l'incompletezza o l'inidoneità della esecuzione delle opere previste, autorizzerà il Comune di Casalgrande, previo avviso ai Soggetti Attuatori, a provvedere d'ufficio utilizzando le somme versate o le garanzie fidejussorie, facendo gravare sui Soggetti Attuatori ogni onere o gravame riflesso.

Alla fine dei lavori i Soggetti Attuatori dovranno inoltrare richiesta di collaudo finale e di presa in carico della opere da parte del Comune di Casalgrande. La richiesta dovrà essere corredata di ogni documentazione tecnica od amministrativa necessaria (quali ad esempio: dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, completa di relazione sulle tipologie dei materiali utilizzati, schema degli impianti, certificazione dei requisiti dell'installatore, progetto; controllo impianti di terra effettuato da tecnico competente ed abilitato e denuncia dell'impianto all'ISPESL; dichiarazioni di conformità relativi agli allacciamenti alle reti tecnologiche, ecc).

Entro e non oltre 30 giorni dalla richiesta inoltrata dai Soggetti Attuatori, il Comune di Casalgrande, per il tramite dei propri incaricati, provvederà ad eseguire sopralluogo, in contraddittorio con i Soggetti Attuatori, onde accertare la regolarità delle opere eseguite, e se' conformi rilasciare allo stesso il relativo certificato di regolare esecuzione. (parziale o definitivo)

Entro 90 giorni dalla completa ultimazione dei lavori, sarà eseguito il collaudo definitivo e presa in carico delle opere da parte del Comune e svincolo delle garanzie prestate dai soggetti attuatori ai sensi del successivo articolo N.

Articolo K - Cessione gratuita delle aree destinate ad opere di urbanizzazione.

I Soggetti Attuatori, a norma dell'articolo 28 della legge urbanistica n. 1150/42 e successive modifiche e integrazioni, dell'articolo 8 della legge n. 765/67 e degli articoli 22 e 25 della legge regionale n. 47 del 7 dicembre 1978 e successive modificazioni ed integrazioni, s'impegna a cedere al Comune di Casalgrande, a titolo gratuito, le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria (come individuate nella Tav.04 del P.P approvato, per una superficie complessiva pari a 7.745,01 mq), in particolare:

- opere di urbanizzazione primaria U1: strade, parcheggi pubblici, pedonali, aiuole e aree a verde pubblico;
- opere di urbanizzazione secondaria U2: parcheggi pubblici e verde pubblico;

I Soggetti Attuatori si impegnano a cedere, entro il termine di validità della presente convenzione al Comune di Casalgrande, a titolo gratuito, le aree a tal uopo destinate (con riferimento alle Tav. 04 del P.P approvato).

Le aree e le opere stesse rimangono in pieno possesso e responsabilità dei Soggetti Attuatori fino alla presa in carico da parte del Comune di Casalgrande.

L'Amministrazione Comunale autorizza, ora per allora, i Soggetti Attuatori ed i loro aventi causa a realizzare le opere di urbanizzazione sulle aree sopracitate, in conformità al titolo concessorio. I Soggetti Attuatori rinunciano all'iscrizione dell'ipoteca legale. Gli effetti attivi e passivi della cessione gratuita si intendono riferiti al momento della stipula della presente convenzione. I medesimi Soggetti Attuatori garantiscono la piena proprietà e la libera disponibilità delle aree suddette, nonché la loro completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere, fatta eccezione per le servitù inerenti le reti tecnologiche esistenti e per quelle di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare.

Articolo L - Custodia e manutenzione delle opere di urbanizzazione.

Fino alla presa in carico da parte del Comune di Casalgrande, la custodia, la manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, ed ogni altra responsabilità relativa alle aree ed alle opere di urbanizzazione rimane a carico dei Soggetti Attuatori. Fino alla data di presa in carico da parte del Comune di Casalgrande il verde dovrà essere gestito e mantenuto da parte dei Soggetti Attuatori.

Articolo M - Contributi relativi agli oneri di urbanizzazione secondaria.

I Soggetti Attuatori si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione secondaria di competenza dell'Amministrazione comunale così come previsti nel progetto di Piano Particolareggiato (in riferimento alle Tav. 04 del PP approvato) sostenendone il relativo onere finanziario corrispondente a euro (..... euro);

Vale, anche per quel che riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui sopra, quanto previsto nel precedente articolo 8 per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, dovendo i Soggetti Attuatori, nel provvedere alla loro esecuzione, ritenersi investiti di un mandato espresso da parte del Comune.

Fatto salvo quanto sopra, i contributi relativi agli oneri di urbanizzazione secondaria, saranno corrisposti dai richiedenti nei vari Permessi di Costruire per i fabbricati previsti nel Piano Particolareggiato, in sede di rilascio e secondo le modalità e prescrizioni che saranno in quel momento in vigore.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria U2 nella quota gravante i Soggetti Attuatori, in relazione ai progetti esecutivi, verranno corrisposti in conformità ai parametri vigenti al momento dell'approvazione della esecutività della delibera di approvazione del Piano Particolareggiato.

Articolo N - Garanzie finanziarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni di cui ai sopraestesi articoli, i Soggetti Attuatori si impegnano a prestare fideiussione bancaria o assicurativa in favore del Comune, stipulata per una somma pari ad euro (..... euro) corrispondente al 100% dell'importo delle opere di urbanizzazione (I.V.A compresa), risultante dal computo metrico estimativo allegato al progetto del Piano Particolareggiato, da consegnare al Comune contestualmente alla sottoscrizione del presente Atto. La garanzia fideiussoria potrà essere prestata anche in più polizze.

La società si obbliga a far inserire nel contratto fideiussorio una clausola con la quale l'istituto fideiussore si impegna a soddisfare l'obbligazione assunta su richiesta del Comune. Entro tale limite d'importo garantito, il garante si impegna a pagare senz'altro e senza condizioni, a prima semplice richiesta scritta del Comune ed entro 30 giorni dal ricevimento, quanto richiesto a mezzo PEC/raccomandata AR, nonostante eventuali opposizioni da chiunque proposte e/o controversie pendenti sulla sussistenza e/o agibilità del credito garantito, e rinunciando fin d'ora a ogni eccezione, fondate sulla validità dell'obbligazione garantita e in genere sul rapporto fra il Comune e il debitore principale. La presente, presentata con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art.1944 del C.C., e in deroga all'art.1957 del C.C., s'intende valida ed operante fino al completo assolvimento delle obbligazioni assunte (senza attendere la sistemazione giudiziaria), e per la sua estinzione o riduzione dovrà esserci fornita espressa dichiarazione liberatoria da parte del Comune di Casalgrande.

Nel contratto fideiussorio di cui al sopraesteso comma non dovrà essere apposto un termine finale in quanto le garanzie prestate verranno svincolate, con liberazione dei Soggetti Attuatori da ogni obbligo relativo, al momento dell'adempimento delle obbligazioni sugli stessi gravanti.

Le garanzie finanziarie relative alle opere di urbanizzazione potranno essere ridotte, sulla base dello stato di avanzamento lavori, di un importo pari alle opere tempo per tempo effettivamente realizzate e si estingueranno all'esito del rilascio del certificato di collaudo delle opere stesse.

Articolo O - Elementi progettuali di massima dell'intervento.

L'esecuzione delle costruzioni edilizie avverrà in base alla normativa del P.P. e alla vigente normativa edilizia ed è subordinata al rilascio dei relativi permessi di costruire (ai sensi della legge regionale n. 31/2002 t.v.).

Le parti convengono che in sede attuativa sia possibile apportare modeste modifiche o rettifiche al

progetto di Piano Particolareggiato approvato, purché nel rispetto complessivo del suo disegno di assetto urbanistico, senza che tali modifiche comportino variante al P.P. In particolare, in sede attuativa potranno essere proposti: modifiche che non incidano in maniera sostanziale sul planivolumetrico e non riguardino aree di cessione, così come previsto dalle N.T.A. del P.P. senza che tutto ciò comporti l'obbligo di procedere a varianti al P.P., fermo restando che non potrà in alcun caso essere aumentata la SC costruibile ovvero diminuita la dotazione di aree standard.

Articolo P - Normative di riferimento per la realizzazione dei fabbricati in progetto.

L'esecuzione delle costruzioni edilizie avverrà in base alla normativa del presente Piano Particolareggiato approvato, del Piano Regolatore Generale ed alla vigente normativa edilizia, ed è subordinata al rilascio dei relativi permessi di costruire ai sensi di legge. Potranno essere rilasciati permessi di costruire relativi agli edifici solo dopo il rilascio del P.d.C. delle opere di urbanizzazione, relative anche solo allo stralcio funzionale previsto (in riferimento all'articolo E della presente convenzione).

Articolo Q - Termini di inizio ed ultimazione delle opere.

I Soggetti Attuatori s'impegnano:

- ad iniziare i lavori inerenti la realizzazione del Piano Particolareggiato di cui trattasi nel termine massimo di un anno dalla data di rilascio del permesso di costruire inerente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fermi restando eventuali termini più restrittivi previsti dalla convenzione;
- a completare e rendere agibili le opere e gli impianti di urbanizzazione, nel termine di 14 (quattordici) mesi a decorrere dalla data di rilascio dei permessi di costruire inerenti le opere di urbanizzazione del subcomparto ZT.17/a del comparto ZT.17.

Articolo R - Abitabilità e agibilità dei fabbricati.

L'abitabilità e l'agibilità dei fabbricati del P.P., ai sensi dell'articoli 21 e 22 della legge regionale n.31/2002 t.v., potranno essere concesse qualora sia stato rilasciato il certificato di regolare esecuzione (anche per eventuali stralci funzionali) delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria al loro diretto servizio che ne consentano l'effettivo utilizzo.

Articolo S - Rapporto tra i Soggetti Attuatori ed i successori o aventi causa a qualsiasi titolo.

I successori od aventi causa a qualsiasi titolo degli attuali Soggetti Attuatori, o per atto mortis causa o tra vivi, in particolare, in quest'ultimo caso, per compravendita di alcune o di tutte le particelle immobiliari interessate dal Piano Particolareggiato, potranno subentrare in ogni obbligo ed onere contratti dai Soggetti Attuatori con la presente convenzione e non ancora adempiuti.

I Soggetti Attuatori sottoscrittori del presente atto saranno esonerati dalle responsabilità inerenti l'adempimento della convenzione a condizione che abbiano integralmente trasferito, facendone espressa menzione nei relativi rogiti, ai propri acquirenti od aventi causa, tutti i patti e le clausole contenuti nella convenzione stessa e sempre che i compratori od aventi causa medesimi si siano sostituiti, a favore del Comune di Casalgrande, nella prestazione delle garanzie totali o parziali di cui al precedente articolo N.

Articolo T - Controversie.

Eventuali controversie sull'interpretazione e sull'esecuzione della presente convenzione, di cui non fosse possibile la risoluzione amichevole, verranno sottoposte al giudizio del Tribunale Amministrativo Regionale per l'Emilia Romagna, ai sensi dell'articolo 11 della legge 07.08.1990 n. 241. Gli oneri conseguenti sono a carico della parte soccombente, salva diversa determinazione del Tribunale Amministrativo.

Articolo U - Onere di comunicazione.

Il trasferimento totale o parziale della proprietà o della facoltà di utilizzo degli immobili dovrà essere comunicato dall'Attuatore e dai terzi al Comune, solo nel caso di trasferimento anche delle obbligazioni assunte dai Soggetti Attuatori con il presente atto, mediante trasmissione di copia dei relativi contratti a mezzo di lettera raccomandata entro 30 (trenta) giorni dalla data di stipulazione dei contratti medesimi. Una volta che siano state adempiute da parte dei Soggetti Attuatori le obbligazioni di cui al presente Atto, l'onere di comunicazione di cui al presente articolo U verrà meno.

Gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica dei Soggetti Attuatori relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dal presente atto.

Articolo V - Sanzioni.

In caso di inosservanza, da parte anche di uno soltanto dei Soggetti Attuatori, degli obblighi assunti con la presente convenzione si richiamano le sanzioni di legge.

Il Comune provvederà all'escussione della fidejussione nel caso di:

- V1.** mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fidejussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari e le condizioni del contratto di appalto stipulato secondo le procedure del precedente articolo H;
- V2.** non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dei Soggetti Attuatori rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti uffici tecnici, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente capoverso V1.

Articolo W - Registrazione, spese e oneri fiscali.

Il presente atto verrà stipulato davanti a Notaio di fiducia delle parti a seguito della intervenuta esecutività della delibera di approvazione del Piano Particolareggiato in oggetto e verrà registrato integralmente nei suoi 24 articoli. I compensi, le spese, gli oneri, le competenze e gli onorari professionali per lo studio, elaborazione e redazione del presente atto, la sua registrazione e conseguenti tutti sono a carico dei Soggetti Attuatori.

All'uopo i Soggetti Attuatori chiedono sin d'ora tutte le agevolazioni fiscali in materia.

Articolo X - Accettazione da parte del Comune.

Il Comune dichiara di accettare quanto sopra, salva e riservata ogni facoltà di legge in ordine alla istruttoria dei provvedimenti relativi alla approvazione del titolo abilitativo per l'attuazione dell'intervento.

Letto, confermato e sottoscritto.

Casalgrande, li _____

Comune di Casalgrande

Il Settore

Urbanistica ed Edilizia Privata

Il Responsabile

(arch Giuliano Barbieri)