



COMUNE DI CASALGRANDE
PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

COMMITTENTE

IMMAC s.r.l.
MESSORI IDEMMO IVANO – BARBIERI FRANCA

TITOLO DEL PROGETTO

PIANO PARTICOLAREGGIATO di iniziativa privata

TITOLO DELLA TAVOLA

ELABORATO D

**SCHEMA DI CONVENZIONE ai sensi della L.R. n.47/1978 e
smi**

NUM. TAV. D	TIMBRO E FIRMA	DATA ULTIMA MO- DIFCA	24/05/1 1
	il proget- tista		
	Il com- mittente		

**Convenzione Attuativa
del Piano Particolareggiato di iniziativa privata
(ai sensi dell'art.25 della L.R. n.47/78 smi)
ricadente in zona omogenea D, Sottozona D4**

L'anno duemilanove, 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 2° Settore *"Urbanistica ed Edilizia Privata"* del Comune di Casalgrande, Piazza Martiri della Libertà n.1 cod. fisc. 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

IMMAC S.r.l., con sede in Casalgrande via San Lorenzo n°30, iscritta al Registro Imprese col n° 01381950359, il cui Legale Rappresentante è il Sig. Messori Idemmo Ivano,

- **MESSORI IDEMMO IVANO**, nato a Casalgrande il 26.05.1944, residente in Salvaterra di Casalgrande via San Lorenzo n°30, C.F.:MSS DMV 44E26 B893J;

- **BARBIERI FRANCA**, nata a Scandiano il 3.04.1943, residente in Salvaterra di Casalgrande via San Lorenzo n°30, C.F.:BRB FNC 43D43 I496L;

PREMESSO:

- che con delibera di Giunta Regionale n.2191 del 05/12/2000 è stata approvata la Variante Generale al vigente P.R.G. e divenuta esecutiva a norma di legge. A riguardo la Regione ha dato notizia sul Bollettino Ufficiale B.U.R-E.R. n.191 del 27/12/2000; ai sensi dell'art.41 della LR. n.20/2000, così come modificata dalla LR. n.34/2000, i Comuni, nei termini indicati, possono operare ai sensi della LR. n.47/1978 smi;
- che in data 3.05.02 con Rogito Raffaella Ferretti rep.n.24295 Racc.n.4585 trascrizione n.8112.1/2002, la società IMMAC s.r.l. acquistava un vecchio fabbricato con annessa area cortiliva e podere catastalmente identificati al N.C.E.U. di Reggio Emilia al: fg.17 mapp.231 sub.1 Cat.A/3; fg.17 mapp.231 sub.2 Cat.C/2, fg.17 mapp.232, fg.17 mapp.233, fg.17 mapp.30, fg.17 mapp.215; in seguito denominata "Soggetto Attuatore",
- che i sig.ri Messori Idemmo Ivano e Barbieri Franca sono proprietari di terreni catastalmente identificati al foglio n.17 mappali 26,27,30; in seguito denominati "Soggetti Attuatori",
- che il vigente PRG del Comune di Casalgrande classifica l'area oggetto d'intervento a sottozona D4(zona per attività commerciali), disciplina dell'art.92 delle NTA,

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 13.07.01 è stata approvata la variante parziale al Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A), quale strumento di attuazione e programmazione del PRG Vigente del Comune di Casalgrande per il periodo di 5 anni (dal 2001 al 2005). Nel merito si precisa che il comparto in oggetto è ricompreso nel Programma Pluriennale di attuazione vigente;
 - che in data 22.4.04 prot.gen.5720 è stata avanzata dal Sig.Messori Idemmo Ivano, in proprio quale amministratore unico della Ditta Immac s.r.l. con sede a Casalgrande e agente anche per conto del coniuge Barbieri Franca, in qualità di proprietario dei terreni e fabbricati individuati catastalmente al fg.17 mappali:27-231-232-233 (ricadenti all'interno del perimetro di comparto identificati dal PRG vigente in sottozona D4 "zone per attività commerciali) , la domanda di presentazione del P.P relativo al comparto in oggetto;
 - che con deliberazione n.146 la Giunta Comunale ha autorizzato la presentazione del progetto di Piano Particolareggiato d'iniziativa privata ai sensi dell'art.25 della legge regionale n. 47/78 smi (Via San Lorenzo – località Salvaterra);
 - che la Commissione per la Qualità Architettonica ed il paesaggio ha espresso parere favorevole nella seduta del.....
 - Che devesi ora procedere alla traduzione in apposita convenzione ai sensi dell'art.22 L.R. 47 del 7.12.78 e successive modificazioni ed integrazioni delle obbligazioni da assumersi da parte della proprietà per l'attuazione del Piano Particolareggiato in parola per il quale si fa espresso richiamo agli allegati disegni di progetto che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto
- Il Progetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata si compone dei seguenti elaborati:
- ELABORATI DI RILIEVO:
- TAV. N.1 - ESTRATTI DI MAPPA E PRG
- TAV. N.2 –DIMOSTRAZIONE STANDARD
- TAV. N.3 – PLANIMETRIA PROGETTO – DIMOSTRAZIONE STANDARD
- TAV. N.4 – VISURE CATASTALI
- TAV. N.5 – PLANIMETRIA FOGNA PROGETTO
- TAV. N.6 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- TAV. N.7 – REGIME DELLE PROPRIETÀ
- TAV. N.8 – RETE ENEL
- TAV. N.9 – RETE GAS-ACQUA- ALBERATURE E IRRIGAZIONE
- TAV. N.10 – RILIEVO STATO DI FATTO
- TAV. N.11 – PROFILI E SEZIONI STATO DI FATTO-PROGETTO
- TAV. N.12 – PARTICOLARE STRADA
- TAV. N.13 – PLANIMETRIA SEGNALETICA STRADALE
- TAV. N.14 – RETE TELECOM
- TAV. 1V PRG VIGENTE
- TAV. 2V PRG PROGETTO (VARIANTE)
- TAV. 3V PRG SOVRAPPOSIZIONE

ELABORATI DESCRITTIVI:

- TAV.A_ RELAZIONE TECNICA
- TAV.B_ RELAZIONE TECNICA VARIANTE PRG
- TAV.C_ NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE
- TAV.D_ SCHEMA DI CONVENZIONE
- TAV.E_ RELAZIONE TECNICO FINANZIARIA
- TAV.F_ RELAZIONE GEOLOGICA
- RAPPORTO PRELIMINARE DELLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA VAS (AI SENSI DELL'ART.12 DEL D.LGS N.152/2006 S.M.I E LR. N.9/2008);

VISTO inoltre:

- Il parere favorevole espresso in data dalla Provincia in merito al "Rapporto Preliminare della procedura di Valutazione Ambientale Strategica VAS (ai sensi dell'art.12 del D.Lgs n.152/2006 s.m.i e LR. n.9/2008)";
 - il parere favorevole espresso dall'Azienda U.S.L (con prot N. 23252 del 9.1.1.2) del Distretto di Scandiano e A.R.P.A (prot.n. 2534 del 02.03.07), in merito ai contenuti del Piano Particolareggiato di iniziativa privata di cui all'oggetto ricadente in zona omogenea D, sottozona D4, del P.R.G vigente;
 - il parere favorevole del Responsabile del 2° Settore "*Urbanistica ed Edilizia Privata*" Arch. Giuliano Barbieri e Tecnico Istruttore-Responsabile del Procedimento Geom. Simona Morini;
 - il parere favorevole n del espresso dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (art.3 della LR n.31/2002 smi) in merito al piano urbanistico attuativo;
 - **il parere favorevole con prescrizioni espresso in data 07/03/2011 prot.n.3288 del 3° Settore "*Lavori Pubblici e Patrimonio*" sull'inquadramento generale;**
- che il Consiglio Comunale, con propria deliberazione n. del, ha approvato il presente Piano Particolareggiato di iniziativa privata;
- che deve ora procedere alla traduzione in apposita convenzione ai sensi dell'art.22 della legge regionale n.47/78 e smi delle obbligazioni da assumersi da parte della proprietà per l'attuazione del Piano Particolareggiato in parola per il quale si fa espresso richiamo agli allegati disegni di progetto che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 1 - CONFERMA DELLE PREMESSE.

LE PREMESSE FORMANO PARTE INTEGRANTE, SOSTANZIALE E COSTITUTIVA DEL PRESENTE ATTO, EVIDENZIANDO LE STESSE, ANCHE AI SENSI DELL'ARTICOLO 1362 C.C., LA COMUNE INTENZIONE DELLE PARTI NELLA STIPULAZIONE DEL PRESENTE ATTO. CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE :

Art. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE.

La presente convenzione ha per oggetto la disciplina per la realizzazione del Piano Particolareggiato approvato. Gli interventi previsti sono quelli rappresentati negli elaborati progettuali e normativi del Piano Particolareggiato approvato che vengono assunti a parte integrante e sostanziale della presente convenzione. Gli elaborati sono quelli prescritti dall'art.49 della L.R. n.47/78 s.m.i, presentati in data 07/02/2007 protocollati al n.2354, modificati ed integrati in data 02/04/2007 al prot.gen.n.5810, in data 17/01/2008 prot.gen.n.800, in data 21/01/2008 prot.gen.n.996, in data 22/12/2008 al prot.gen.n.22149, in data 24/07/2009 al prot.gen.n.11953, in data 07/12/2009 al prot.gen.n.18137, in data 21/10/2010 prot.gen.n.14526, in data 16/12/2010 al prot.gen.n. 17286, in data 31/12/2010 al prot.genn.17945 e in data 21/01/2011 prot.gen.n 828 e in data

ELABORATI DI RILIEVO:

TAV. N.1 - ESTRATTI DI MAPPA E PRG
TAV. N.2 –DIMOSTRAZIONE STANDARD
TAV. N.3 – PLANIMETRIA PROGETTO – DIMOSTRAZIONE STANDARD
TAV. N.4 – VISURE CATASTALI
TAV. N.5 – PLANIMETRIA FOGNA PROGETTO
TAV. N.6 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
TAV. N.7 – REGIME DELLE PROPRIETÀ
TAV. N.8 – RETE ENEL
TAV. N.9 – RETE GAS-ACQUA- ALBERATURE E IRRIGAZIONE
TAV. N.10 – RILIEVO STATO DI FATTO
TAV. N.11 – PROFILI E SEZIONI STATO DI FATTO-PROGETTO
TAV. N.12 – PARTICOLARE STRADA
TAV. N.13 – PLANIMETRIA SEGNALETICA STRADALE
TAV. N.14 – RETE TELECOM
TAV. 1V PRG VIGENTE
TAV. 2V PRG PROGETTO (VARIANTE)
TAV. 3V PRG SOVRAPPOSIZIONE

ELABORATI DESCRITTIVI:

- TAV.A_ RELAZIONE TECNICA
- TAV.B_ RELAZIONE TECNICA VARIANTE PRG
- TAV.C_ NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE
- TAV.D_ SCHEMA DI CONVENZIONE
- TAV E_ RELAZIONE TECNICO FINANZIARIA
- TAV.F_ RELAZIONE GEOLOGICA
RAPPORTO PRELIMINARE DELLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA VAS (AI SENSI DELL'ART.12 DEL D.LGS N.152/2006 S.M.I E LR. N.9/2008);

Art. 3 – PARAMETRI URBANISTICI E DESTINAZIONE DELL'AREA OGGETTO DELLA CONVENZIONE

L'area oggetto della presente convenzione, destinata a sottozona D4 – Zona per attività commerciali, art.92 delle n.t.a. soggetta a intervento urbanistico preventivo, è caratterizzata dai seguenti parametri urbanistici così come risulta dalla Tav. 3 del P.P. approvato:

D4:

Superficie Territoriale (ST) : mq 5475.72

Verde pubblico di cessione P6+S4+pedonali pubblici (urbanizzazione primaria e secondaria): mq 1320.61

Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria+area di manovra: mq 1121.53

Strada pubblica: mq 180.44

Zona R.S.U.: mq 10.00

Totali aree di cessione: mq 2632.58

SCp massima realizzabile su base Uf mq 1563.72

SCp in progetto PRG :mq 1288.40 così suddivisa:

SCp Commercio Minuto (U8) = 613,00 mq

SCp Commercio all'Ingrosso (U22) = 675,40mq

Destinazione d'uso ammesse (art.4 delle nta di PRG vigente):

D4: Usi ammessi: dall'U3 all'U23, esclusi U9-U12-U13-U14, (art.92 delle N.T.A.)

Art. 4 - IDENTIFICAZIONE DEGLI ONERI E DEGLI OBBLIGHI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE.

Gli oneri a carico dei soggetti attuatori per la realizzazione del P.P. consistono:

- nella cessione gratuita al Comune di Casalgrande delle aree per opere di urbanizzazione primaria U1 comprese all'interno del perimetro di comparto (in riferimento alla Tav.3 del PP approvato);
- nella cessione gratuita al Comune di Casalgrande delle aree per opere di urbanizzazione secondaria U2 comprese all'interno del perimetro di comparto (in riferimento alla Tav.3 del PP approvato);
- nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria U1 del comparto, ivi compresi la viabilità, i parcheggi e i raccordi con la viabilità pubblica esterna (in riferimento alla Tav.3 del PP approvato);
- nella realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria U2 del comparto (in riferimento alla Tav.3 del PP approvato);
- nell'assunzione dei costi relativi ai collaudi delle opere di urbanizzazione;
- nella realizzazione del verde pubblico attrezzato di U1 e U2 e sua manutenzione fino alla cessione delle aree di urbanizzazione;
 - nella prestazione delle necessarie garanzie finanziarie;
 - La fidejussione a garanzia dell'esecuzione delle opere sarà prestata da IMMAC SRL anche per conto di MESSORI Idemmo Ivano e BARBIERI Franca.

I termini e le modalità di adempimento delle suddette obbligazioni sono precisati negli articoli se-

guenti.

Art. 5 - MODALITÀ ESECUTIVE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.

I lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, previste nel piano particolareggiato, dovranno essere iniziati prima dell'inizio dei lavori delle costruzioni ed eseguiti con caratteristiche di funzionalità, eventualmente anche per stralci di intervento, così come potrà essere indicato nel progetto esecutivo delle medesime opere di U1 e U2.

I singoli "permessi di costruire", ai sensi dell'art.12-13 della LR n.31/2002 smi, per la costruzione degli edifici non potranno essere rilasciati prima del rilascio del permesso di costruire relativo al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del Piano Particolareggiato in oggetto.

I lavori di realizzazione delle massicciate stradali, fognature, 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.

Art. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

Il Soggetto Attuatore, nel rispetto della normativa vigente, si obbliga 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'art.31 della Legge Regionale n.47 del 7/12/1978 smi, come evidenziate negli allegati elaborati:

- parcheggi, strade/marciapiedi;
- fognature;
- illuminazione pubblica;
- verde pubblico attrezzato.

Dette opere sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria previsti per il rilascio delle concessioni edilizie relative al P.P.

Pertanto la Ditta proprietaria, e suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, in conseguenza di tale realizzazione è esonerata dal pagamento degli oneri per la quota di U1 dovuta al momento del rilascio dei permessi di costruire per i fabbricati previsti nel P.P.

Si rinvia al riguardo a quanto meglio precisato nel successivo articolo 8.

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 al Soggetto Attuatore . 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.

ART.7 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

Il Soggetto Attuatore cede al Comune di Casalgrande, a titolo gratuito, a norma dell'art. 28 della Legge Urbanistica n.1150/42, dell'art. 8 della Legge n.765/67 e degli artt.25 e 22 della Legge Regionale n.47 del 7 dicembre 1978 e successive modificazioni ed integrazioni, le aree destinate a opere di urbanizzazione secondaria del P.P. (strade, spazi pedonali pubblici, parcheggi pubblici, aree a verde pubblico), individuate nella Tav.3 del PP approvato da precisare con apposito frazionamento. Le suddette aree per opere di urbanizzazione secondaria comprendono, come evidenziato nel progetto di piano attuativo:

1. verde pubblico;

Art. 8 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

IMMAC S.R.L. realizza direttamente le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente articolo 6. 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 (primaria e secondaria), risultante dal computo metrico estimativo allegato al Piano Particolareggiato, di cui il Soggetto Attuatore si assume l'onere della costruzione, è di **€uro 257.224,78** (duecentocinquantasettemiladuecentoventiquattroeuro/78). L'importo, comprensivo di IVA, del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione **primaria**, risultante dal computo metrico del progetto esecutivo delle opere di U1, ammonta a **€uro 137.964,30** (centotrentasettemilanovecentosessantaquattro/30) pari a **€uro 107,08 al mq. di SCp** costruibile nel comparto (mq. 1288,40 suddivisi in mq 613,00 di SCp per commercio al minuto e mq. 675,40 di Scp per commercio all'ingrosso), in ogni caso superiore alla quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria stabiliti dalle Tabelle allegate alle Delibere vigenti corrispondenti in €uro 29,06655 al mq di superficie complessiva per il commercio al minuto e in €uro 9,56840 al mq di superficie complessiva per il commercio all'ingrosso ("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).

Art. 9– REDAZIONE, PRESENTAZIONE E APPROVAZIONE DEI PROGETTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Soggetto attuatore si impegna a presentare all'ufficio tecnico istanza di permesso di costruire ai sensi dell'art.13 della Legge Regionale 31/02 smi , relativa al progetto definitivo ed esecutivo delle opere di urbanizzazione previste nel piano particolareggiato in oggetto.

Art. 10 - 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 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 Tav. 5-8-9-12-14. di PP.

Le opere relative alla erogazione di pubblici servizi saranno eseguite secondo le disposizioni delle aziende erogatrici (ENEL, TELECOM, IREN 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.

Il Soggetto Attuatore si impegna 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 in formato dwg.

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 in modo da garantire la quantità minima di 1 pianta (6-8 cm di circonferenza) o 5 metri di siepe ogni 250 mq di S.C.p. L'impresa esecutrice si impegna a fornire una garanzia di attecchimento del 100% per tutte le piante poste a dimora per un periodo avente termine alla fine della seconda stagione vegetativa dopo la messa a dimora. L'attecchimento si intende avvenuto quando, al termine di detto periodo le piante si presentano sane, in buono stato vegetativo ed abbiano mantenuto o meglio incrementato il valore ornamentale ed estetico che avevano al momento dell'impianto. L'impresa è tenuta alla manutenzione delle piante nel periodo di garanzia.

Art. 11- VIGILANZA E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Il Soggetto Attuatore è tenuto a comunicare all'Ufficio Tecnico (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 al Soggetto Attuatore, che la esercita 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 il buona esecuzione degli stessi.

L'inadempienza, l'incompletezza o l'inidoneità della esecuzione delle opere previste, autorizzerà il Comune di Casalgrande, previo avviso al Soggetto Attuatore, a provvedere d'ufficio utilizzando le somme versate o le garanzie fideiussorie, facendo gravare sul Soggetto Attuatore ogni onere o gravame riflesso.

Alla fine dei lavori il Soggetto Attuatore dovrà 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, ai sensi della Legge n.37/2008, completa di relazione sulle tipologie dei materiali utilizzati, schema degli impianti, certificazione dei requisiti dell'installatore, progetto; controllo impianti di terra effettuato dall'ISPEL ; dichiarazioni di conformità relativi agli allacciamenti alle reti tecnologiche).

Entro e non oltre 180 giorni dalla richiesta inoltrata dal Soggetto Attuatore, il Comune di Casalgrande, per il tramite dei propri incaricati, provvederà ad eseguire sopralluogo, in contraddittorio con il Soggetto Attuatore, onde accertare la regolarità delle opere eseguite, rilasciare allo stesso certificato di collaudo (definitivo) e prendere in carico le opere.

Gli onorari del tecnico collaudatore e tutte le spese inerenti il collaudo sono a carico del Soggetto Attuatore.

Art. 12 - CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE AD OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Il Soggetto Attuatore, a norma dell'art. 28 della Legge Urbanistica n.1150/42 e successive modifiche e integrazioni, dell'art.8 della Legge n.765/67 e degli artt. 25 e 22 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. 3 del P.P.), in particolare:

- alle opere di urbanizzazione primaria quali strade, parcheggi pubblici, pedonali, aiuole e aree a verde pubblico;

Nell'ambito della vigenza della presente convenzione (10anni dalla sottoscrizione) la cessione delle aree interne ed esterne al comparto avverrà nei termini di validità del presente atto. L'Amministrazione Comunale si riserva , con propria richiesta scritta , di anticipare la cessione delle aree citate.

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

Le aree cedute dovranno essere prive di servitù e gravami di alcun genere.

L'Amministrazione Comunale autorizza, ora per allora, il Soggetto Attuatore ed i suoi aventi causa a realizzare le opere di urbanizzazione sulle aree sopraccitate, in conformità al titolo concessorio. Il Soggetto Attuatore rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale. Gli effetti attivi e passivi della cessione gratuita si intendono riferiti al momento della stipula della presente convenzione. Il medesimo Soggetto Attuatore garantisce 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, sempre fatta eccezione per le servitù inerenti le reti tecnologiche di urbanizzazione

primaria e secondaria.

Art. 13 - CUSTODIA E MANUTENZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Rimane in carico del Soggetto attuatore, la manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, relativa alle aree ed alle opere di urbanizzazione, mentre il pagamento del consumo della pubblica illuminazione sarà a carico del Comune di Casalgrande, previo allacciamento alla rete di pubblica illuminazione esistente su Via San Lorenzo. Il verde dovrà essere gestito e mantenuto da parte del Soggetto Attuatore. La fornitura di acqua è esclusivamente pertinente piante e prato e nessun altro scopo. Gli impegni di cui al presente articolo dovranno essere trasferita a tutti i successivi proprietari delle unità immobiliari, mediante specifica menzione negli atti notarili di trasferimento.

Art.14 - CONTRIBUTI RELATIVI AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria U2 nella quota gravante il Soggetto Attuatore, 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 al netto della quota di oneri U2 scomputati con la realizzazione delle opere di cui alla presente convenzione.

Art. 15- GARANZIE FINANZIARIE.

A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni di cui ai sopraestesi articoli, l'Attuatore si impegna a prestare fidejussione bancaria o assicurativa in favore del Comune, stipulata per una somma pari ad **€uro 257.224,78 (€uro duecentocinquantesette miladuecentoventiquattro/78.)** 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.

Nel contratto fideiussorio di cui al sopraesteso comma dovrà essere escluso il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui al secondo comma dell'articolo 1944 c.c. e l'istituto fideiussore dovrà impegnarsi a soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune (fideiussione incondizionata a prima richiesta).

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

Art. 16- 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 dell'art.13 della LR. n.31/2002 smi).

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

progetto di Piano Particolareggiato, 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 standards.

Art. 17 - 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 dell'artt.12-13 della LR. n.31/2002 smi).

Art. 18 - TERMINI DI INIZIO ED ULTIMAZIONE DELLE OPERE.

Il Soggetto Attuatore si impegna ad iniziare i lavori inerenti la realizzazione del Piano Particolareggiato di cui trattasi nel termine massimo di un anno dalla data di rilascio della concessione edilizia per le opere di urbanizzazione, fermi restando eventuali termini più restrittivi previsti dalla convenzione.

Si impegna altresì a completare e rendere agibili le opere e gli impianti di urbanizzazione, nel termine massimo di 10 (dieci) anni a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione.

Art. 19 - ABITABILITÀ E AGIBILITÀ DEI FABBRICATI.

L'autorizzazione all'agibilità dei fabbricati costruendi verrà rilasciata, solo dopo il collaudo finale delle opere di urbanizzazione U1 previste nel piano particolareggiato in oggetto.

Art. 20 - RAPPORTO TRA IL SOGGETTO ATTUATORE ED I SUCCESSORI OD AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO.

I successori od aventi causa a qualsiasi titolo dell'attuale Soggetto Attuatore, 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 dal Soggetto Attuatore con la presente convenzione e non ancora adempiuti.

Il Soggetto Attuatore sottoscrittore del presente atto sarà esonerato dalle responsabilità inerenti l'adempimento della convenzione a condizione che abbia 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 art.14.

Art. 21 CONTROVERSIE

Eventuali controversie sull'interpretazione e sull'esecuzione della presente convenzione sono demandate al giudizio di un collegio arbitrale composto da tre membri, uno di nomina del Comune di

Casalgrande e l'altro del Soggetto Attuatore, da nominarsi entro venti giorni dalla richiesta formulata da chi ne abbia interesse, gli stessi provvederanno alla nomina di un terzo arbitro con funzioni di presidente o, in caso di disaccordo, la nomina sarà richiesta al Tribunale di Reggio Emilia su iniziativa della parte più diligente. Gli arbitri così nominati, accettata l'investitura, stabiliranno le modalità e le procedure per l'emanazione del lodo, il quale dovrà comunque essere adottato entro e non oltre 60 giorni dall'intervenuta accettazione dell'incarico, nel pieno rispetto del principio del contraddittorio e con procedura rituale.

Gli oneri conseguenti sono a carico della parte soccombente, salva diversa determinazione del collegio arbitrale.

Art.22 – 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 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 dell'Attuatore le obbligazioni di cui al presente Atto, l'onere di comunicazione di cui al presente articolo 21 verrà meno.

Gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica dell'Attuatore relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dal presente atto.

Art. 23 - SANZIONI

In caso di inosservanza da parte del Soggetto Attuatore degli obblighi assunti con la presente convenzione si richiamano le sanzioni di legge.

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

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dal prezziario della C.C.I.A.A.;
- b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del Soggetto Attuatore 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 punto a).

Art. 24 - 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 dell'atto di Accordo in oggetto e verrà registrato integralmente nei suoi 21 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 dell'Attuatore.

All'uopo l'Attuatore chiede sin d'ora tutte le agevolazioni fiscali in materia.

Art.25 – 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, Lì _____

Per il Comune di Casalgrande

Il Responsabile del 2° Settore
"Urbanistica ed Edilizia Privata"
(Arch. Giuliano Barbieri)

(_____)

MESSORI IDEMMO IVANO

(_____)

BARBIERI FRANCA

(_____)

IMMAC S.R.L.

(_____)