



COMUNE DI CASALGRANDE
PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

COMMITTENTE

SACMI IMOLA SC

TITOLO DEL PROGETTO

**PIANO PARTICOLAREGGIATO di iniziativa privata
denominato CER. EX CONTINENTAL**

CODICE SACMI: **WR206042** DATA: **23.3.2010**

DISEGNATO DA: **GEOM. VERDI MAURIZIO**

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

AGGIORNAMENTI

il progettista

17.1.2014

il committente

**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 D3.3 ,
(Loc. Salvaterra, via S.Lorenzo n.52).**

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

- **SACMI IMOLA SC.**, con sede in Imola Via Selice Provinciale 17/A (BO), codice fiscale e p.i.: 00287010375, agente in persona del legale rappresentante, MONGARDI PAOLO nato a Imola (BO) il 23/03/64 e residente a IMOLA, Via Zanotti n°3/M, a tanto autorizzato giusta delibera del Consiglio di Amministrazione in **data** **n.** **e** che in estratto autentico si allega al presente atto,

PREMESSO:

- Che con atto di cui al Dott. Salvatore Aloisio Rep. n° 115247 del 2/12/1991 veniva stipulato Atto Unilaterale d'Obbligo riguardante "L'assetto produttivo, edilizio ed urbanistico dello stabilimento denominato Gruppo Majorca s.p.a., sito in Comune di Casalgrande, Località Salvaterra, via San Lorenzo n°52 e delle aree adiacenti" ;
- Che con Concessione Edilizia Gratuita n°136 del 31 /12/1991 si autorizzava la realizzazione dell'inquadramento urbanistico edilizio;
- Che con la presente convenzione, si intende annullato e superato l'atto unilaterale d'obbligo di cui all'Atto Notaio Aloisio del 2/12/1991 rep. n°115247;
- 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 **SACMI IMOLA SC.** con sede a Imola via Selice Provinciale 17/A, proprietaria di fabbricati e terreni siti nel Comune di Casalgrande, censiti al catasto del Comune di Casalgrande al foglio n.15 mappali n.283-300-396-397-286-287-288-305-926-927-894 interessati dal Piano Partico-

lareggiato di iniziativa privata di cui all'oggetto, in seguito denominato "Soggetto Attuatore",

- che con delibera del C.C. n.55 del 21/3/2005 e n.56 del 22/3./2005 ha adottato ai sensi art.15 comma 2 della Legge 7.2.1978 n.47 e successive modificazioni ed integrazioni, una variante al proprio piano Regolatore Generale;
- che con Delibera della Giunta Provinciale n.81 del 3.4.2007 venivano approvate varianti al PRG adottate dal Comune di Casalgrande con deliberazioni consiliari 21.3.2005 n.55 e 22.3.2005 n.56 e controdedotte con atti consiliari 24.7.2006 n.79;
- in data 6.05.2010 prot. 9779 è stata protocollata la domanda di presentazione del Piano Particolareggiato;
- che il P.R.G. vigente localizza l'area in oggetto all'interno della zona omogenea D, sottozona D3.3 *"Zone artigianali e miste di nuovo insediamento"*, disciplinate dalle norme tecniche d'attuazione del P.R.G. vigente agli artt.15-17-18-19-21-23-26-27-45-80-81-91;
- che con atti Notaio Catalini del 30/01/2007 e del 28/11/2007 rep 109842 racc. 26292 è stato stipulato Atto di Accordo fra il Comune di Casalgrande e SACMI IMOLA S.C.;
- che con deliberazione della Giunta Comunale n.109 del 17.08.2010 si è autorizzato la proprietà dell'area, oggetto d'intervento, a presentare il progetto di Piano Particolareggiato di iniziativa privata;
- Il Progetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata si compone dei seguenti elaborati:
 - TAV. N.1 - ESTRATTI DI MAPPA E PRG;
 - TAV. N. 1/a PLANIMETRIA DI INSIEME;
 - TAV. N.2 – PLANIMETRIA E RILIEVO STATO DI FATTO;
 - TAV. N.3 – PLANIMETRIA PROGETTO-USI DEL SUOLO;
 - TAV. N.4 – PLANIMETRIA PROGETTO-STANDARD;
 - TAV. N.5 – PLANIMETRIA SOVRAPPOSIZIONE;
 - TAV. N.6 – DIMOSTRAZIONE ST;
 - TAV. N.7 – DIMOSTRAZIONE AREE DI CESSIONE;
 - TAV. N.8 – SCP AUTORIZZATA;
 - TAV. N.9 – RETE FOGNARIA ESISTENTE;
 - TAV. N.10 – RETE FOGNARIA PROGETTO;
 - TAV. N.10/a - PROFILO FOGNATURA PROGETTO;
 - TAV. N.11 – RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA PROGETTO;
 - TAV. N.12 – SEGNALETICA STRADALE;
 - TAV. N.13 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
 - TAV. N.14 – DIMOSTRAZIONE SCp – VL PROSPETTI PROGETTO;
 - TAV. N.15 – DIMOSTRAZIONE SUPERFICIE COPERTA PROGETTO;
 - TAV. N.16 – SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA PROGETTO e RILIEVO;

TAV. N.17 – PROFILI SOVRAPPOSIZIONE PARTICOLARE STRADA E PEDONALE;
TAV. N.18 – ELABORATO GRAFICO DI VERIFICA IMPATTO PERCETTIVO VOLUMI H. fino a 24mt;
TAV. N.19 – RETE TELECOM-ACQUA-GAS;
TAV. N.20 – ALBERATURE-IRRIGAZIONE-RETE ANTINCENDIO-USI PLURIMI;

TAV. 1V PRG VIGENTE
TAV. 2V PRG VARIANTE
TAV. 3V PRG SOVRAPPOSIZIONE

ELABORATI DESCRITTIVI:

- TAV.A RELAZIONE TECNICA DI PP
- 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);
- Valutazione Previsionale di clima acustico;
- Verifica impatto percettivo per volumi con h. fino a 24mt.

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..... del) del Distretto di Scandiano e A.R.P.A (prot.ndel), in merito ai contenuti del Piano Particolareggiato di iniziativa privata di cui all'oggetto ricadente in zona omogenea D, sottozona D3.3, 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;
- 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 7/09/2010 e successivamente integrato in data 22/10/2010 prot.gen.n 14622, in data 11/11/2010 prot.gen.n.15500, in data 05/09/2012 prot.gen.n.12288, in data 11/12/2012 prot.gen.n.17374 e in data 21/01/2014 prot.gen.n.806.

ELABORATI DI RILIEVO:

- TAV. N.1 - ESTRATTI DI MAPPA E PRG;
- TAV. N. 1/a PLANIMETRIA DI INSIEME;
- TAV. N.2 – PLANIMETRIA E RILIEVO STATO DI FATTO;
- TAV. N.3 – PLANIMETRIA PROGETTO-USI DEL SUOLO;
- TAV. N.4 – PLANIMETRIA PROGETTO-STANDARD;
- TAV. N.5 – PLANIMETRIA SOVRAPPOSIZIONE;
- TAV. N.6 – DIMOSTRAZIONE ST;
- TAV. N.7 – DIMOSTRAZIONE AREE DI CESSIONE;
- TAV. N.8 – SCP AUTORIZZATA;
- TAV. N.9 – RETE FOGNARIA ESISTENTE;
- TAV. N.10 – RETE FOGNARIA PROGETTO;
- TAV. N.10/a -PROFILO FOGNATURA PROGETTO;
- TAV. N.11 – RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA PROGETTO;
- TAV. N.12 – SEGNALETICA STRADALE;
- TAV. N.13 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- TAV. N.14 – DIMOSTRAZIONE SCp – VL PROSPETTI PROGETTO;
- TAV. N.15 – DIMOSTRAZIONE SUPERFICIE COPERTA PROGETTO;

TAV. N.16 – SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA PROGETTO e RILIEVO;
TAV. N.17 – PROFILI SOVRAPPOSIZIONE PARTICOLARE STRADA E PEDONALE;
TAV. N.18 – ELABORATO GRAFICO DI VERIFICA IMPATTO PERCETTIVO VOLUMI H. fino a 24mt;
TAV. N.19 – RETE TELECOM-ACQUA-GAS;
TAV. N.20 – ALBERATURE-IRRIGAZIONE-RETE ANTINCENDIO-USI PLURIMI;

TAV. 1V PRG VIGENTE
TAV. 2V PRG VARIANTE
TAV. 3V PRG SOVRAPPOSIZIONE

ELABORATI DESCRITTIVI:

- TAV.A RELAZIONE TECNICA DI PP
- 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);
- Valutazione Previsionale di clima acustico;
- Verifica impatto percettivo per volumi con h. fino a 24mt.

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

L'area oggetto della presente convezione, destinata a Zone Artigianali e miste di nuovo insediamento, sottozona D3.3 soggetta a intervento urbanistico preventivo, caratterizzata dai seguenti parametri urbanistici così come risulta dalla Tav.4 del P.P. approvato:

D3.3:

Superficie Territoriale (ST): 82042.03 mq

P6+S4=(FB5)= 10732.88mq

P1= 4152.02 mq (art.45)

Strada pubblica = 3176.04mq

Totali aree di cessione: mq 18060.94

SCp massima realizzabile mq 32816.92

Altezza fronti Hf: 14mt e fino a mt 24.00 per strutture speciali tipo magazzino verticale, stoccaggi

verticali che richiedono altezze superiori autorizzata dal Consiglio Comunale previa verifica dell'impatto (vedi art.83 nta PRG);

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

D3.3:

Funzioni Principali:-U42-U48-U3 (art. 91 delle N.T.A);

Usi compatibili: sono ammessi, previa approvazione di piano attuativo, entro il limite complessivo del 30% della superficie totale destinata alle funzioni principali:U22-U47.

Funzioni associate: non più del 30% della SCp della funzione principale:U49-U5.

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.7 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.7 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.7 del PP approvato);
- nella realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria U2 del comparto (in riferimento alla Tav.7 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;

I termini e le modalità di adempimento delle suddette obbligazioni sono precisati negli articoli seguenti.

Art. 5 - MODALITA' 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.17-18 della LR n.15/2013smi, 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 al comparto, indicate dall'Art. 31 della Legge Regionale n°47 del 7/12/1978 e s.m.i, come evidenziate negli allegati elaborati:

1. parcheggi, strade/marciapiedi;
2. fognature;
3. illuminazione pubblica;
4. 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 dopo il collaudo delle opere, 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.7 del PP approvato da precisare con apposito frazionamento. Le suddette aree per opere di urbanizzazione secondaria comprendono:

1. verde pubblico;
2. parcheggio pubblico.

Art. 8 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Le opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate in un unico stralcio funzionale sulla base degli elaborati esecutivi del Piano Particolareggiato.

L'ammontare delle opere di urbanizzazione primaria, da realizzare a scomputo, è inferiore alla soglia di rilievo CE (€uro 5.000.000).

Il costo delle opere di urbanizzazione, risultante dal computo metrico estimativo allegato al Piano Particolareggiato, di cui il Soggetto Attuatore si assume l'onere della costruzione, è di **€uro 599'872.69** (EuroCINQUECENTONOANTANOVEMILAOTTOCENTOSETTANTADUE/69).

L'importo del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, risultante dal computo metrico del progetto esecutivo delle opere di U1, ammonta a **€uro 566'587.49** pari a **€uro 17,27 al mq. di SCp** costruibile nel comparto (**mq. 32816,92**), in ogni caso superiore alla quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria stabiliti dalle Tabelle allegate alle Delibere vigenti in €uro 9,62051/mq di superficie complessiva ("Regolamento dei contributi per le concessioni edilizie" approvato con delibera consigliare 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 della Legge Regionale 15/2013 e smi, relativa al progetto definitivo 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. 9-10-10/a-11-12-19-20 di PP.

Le opere relative alla erogazione di pubblici servizi saranno eseguite secondo le disposizioni delle

aziende erogatrici (ENEL, TELECOM, AGAC, 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.

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 conformità al progetto di cui alla tav.20. 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 presentino 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 della relativa concessione edilizia; 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 la 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 fidejussorie, facendo gravare sul Soggetto Attuatore ogni onere o gra-

vame 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, D.M. 22gennaio 2008 n.37, completa di relazione sulle tipologie dei materiali utilizzati, schema degli impianti, certificazione dei requisiti dell'installatore, progetto; controllo impianti di terra effettuato dall'ISPESL ; 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 (parziale o 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 art. 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. 7 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 (10 anni dalla sottoscrizione) la cessione delle aree interne al comparto (con riferimento alla Tav. 7 del P.P. approvato) avverrà entro i termini di validità della presente convenzione.

L'Amministrazione Comunale si riserva, con propria riserva 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 ad esclusione dell'utilizzo da parte del lottizzante di parte dell'area verde di mitigazione a sud, la quale viene utilizzata in occasione di eventi meteorologici eccezionali come cassa di espansione alla vasca di laminazione delle acque meteoriche esistenti parallele il parcheggio automezzi pesanti.

Ad esclusione della servitù di sotto servizi esistenti e in progetto di realizzazione nelle aree da adibire a parcheggi pubblici, verde pubblico e strada pubblica.

L'Amministrazione Comunale autorizza, ora per allora, il Soggetto Attuatore ed i suoi aventi causa a

realizzare le opere di urbanizzazione sulle aree sopracitate, 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.

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 del Soggetto Attuatore. Dopo il collaudo la manutenzione e gestione del verde sarà a carico del Comune di Casalgrande. Tale assunzione di responsabilità dovrà essere trasferita a tutti i successivi proprietari delle aree, 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.

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 Euro 659'859.96 (Euro seicentocinquatanovemilaotocentocinquantanove/96.)** 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.

Tale garanzia non comprende i lavori di costruzione della strada di collegamento fra gli stabilimenti Ceramiche REFIN e SACMI FORNI in quanto già garantita da specifica fideiussione all'atto della

stipula di CONVENZIONE QUADRO fra SACMI IMOLA SC e l'A.C. di Casalgrande, di cui all'atto Notaio Catalini del 30/01/2007 e successivi atti del 28/11/2007 Rep 109842/26292.

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.18 della LR. n.15/2013 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 planovolumetrico 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.17-18 della LR. n.15/2013 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. Il Comune di Casalgrande autorizza sin da ora l'esecuzione delle opere di urbanizzazione sulle aree cedute contestualmente alla stipula del presente atto.

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 - ABITABILITA' E AGIBILITA' DEI FABBRICATI.

L'autorizzazione all'agibilità dei fabbricati costruendi verrà rilasciata, anche se in via provvisoria, pur in pendenza dell'esecuzione delle opere di U1 a condizione che le opere già eseguite consentano l'utilizzabilità dei fabbricati realizzati. Potrà altresì, essere rilasciata l'autorizzazione all'agibilità parziale, in presenza di opere di urbanizzazione realizzate a stralci con carattere di funzionalità, in relazione ai fabbricati per i quali viene richiesta l'agibilità .

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. 15

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 con-

venzione 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 del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in oggetto e verrà registrato integralmente nei suoi 25 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)

(_____)

SACMI IMOLA SC.

(_____)