

**COMUNE DI CASALGRANDE**

(Provincia di Reggio Emilia)

**Schema di Convenzione Urbanistica**

**per l'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata**

**“BOGLIONI ZT4 – SUPERGRES”**

**CONVENZIONE URBANISTICA**

tra

Il Comune di Casalgrande, di seguito denominato “Comune”, in persona del Responsabile 2° Settore “Urbanistica ed Edilizia Privata”, Arch. **Giuliano Barbieri**, nato a ..... il ..... e il Geom **Corrado Sorrivi** nato a ..... il ..... domiciliati per la carica presso la sede comunale in Casalgrande (Prov. di Reggio Emilia), Via ..... che intervengono nel presente atto, non in proprio, bensì a nome, per conto e in legale rappresentanza del Comune di Casalgrande, Codice Fiscale n. .... , in quanto autorizzati con i rispetti decreti del Sindaco del ..... prot. n. ....;

e

La società **IMMOBILIARE LEONARDO** S.p.A con sede a Spezzano – Fiorano Modenese(MO) – 41042, Via S.Giovanni Evangelista n.9, Partita IVA n. 01509830350, legalmente rappresentata dalla Sig.ra Giuliana Mussini in qualità di Legale rappresentante, nata a Sassuolo (MO) il 14/01/1953, domiciliato per la carica in Spezzano – Fiorano Modenese (MO), Via S.Giovanni Evangelista n.9 proprietaria del terreno ogget-

to della presente Convenzione Urbanistica, di seguito denominata anche “Soggetto Attuatore”.

### **PREMESSO**

- che con delibera di Giunta Regionale n. 2191 del 05/12/2000 è stata approvata la Variante Generale al vigente P.R.G. divenuta efficace ai sensi di legge in seguito alla pubblicazione per estratto sul Bollettino Ufficiale B.U.R-E.R. n.191 del 27/12/2000. Ai sensi dell’art.41 della Legge Regionale n. 20/2000, così come modificata dalla Legge Regionale n. 34/2000, i Comuni, nei termini indicati, possono operare ai sensi della LR. n. 47/1978 smi;

- che, ai sensi dell'articolo 41 della legge Regionale n. 20/2000 nel testo vigente, i Comuni, sino alla approvazione del PSC, del POC e del RUE, danno attuazione alle previsioni contenute nei vigenti piani regolatori generali;

- che con Atto di Accordo, redatto ai sensi dell’art. 11 legge 241/90 e dell’art.18 L.R. n. 20/2000, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 129 del 21/12/2006, sottoscritto in data 6/7/2007, è stata disciplinata l’attuazione del comparto attuativo ZT.4, prevedendone un nuovo assetto;

- che l'atto di cui al capoverso precedente ha sostituito quello in data 24/7/2002 a ministero del notaio in Modena dott. Giuseppe Malaguti di Sassuolo (MO);

- che con l’Atto di Accordo sottoscritto il 6/7/2007 è stata stipulata tra il Comune di Casalgrande, Ceramiche Atlas Concorde e Immobiliare Leonardo la convenzione “per l’attuazione del programma integrato di in-

tervento in variante al PRG vigente”, con la quale il Comune di Casalgrande, fra l’altro, “riconosce il diritto di scomputare la somma residua di Euro 500.000,00 (eurocinquecentomila) da futuri oneri di Urbanizzazione Secondaria relativi ad interventi edilizi da realizzarsi nel territorio del Comune di Casalgrande all’interno dello ZT.4, come citato nell’articolo 14 dell’Atto di Accordo stesso;

- che con il presente atto si conferma la validità degli impegni tra Immobiliare Leonardo e Comune di Casalgrande sottoscritti con l’Atto di Accordo del 6/7/2007, richiamato, ove occorra, occorrendo ad integrare il presente atto, per quanto da esso non espressamente modificato;

- che si pone un problema di tempi per dare attuazione tanto alle scelte compiute con l’atto di accordo predetto (oltre che con quelli che l’hanno preceduto) quanto alle previsioni del piano particolareggiato, cui la presente convenzione attuativa accede, poiché l’area interessata è inserita tra i siti da bonificare di interesse regionale (già di interesse nazionale con DM 26/2/2003, “Perimetrazione del sito di interesse nazionale di Sassuolo Scandiano” Pubblicato nella Gazz. Uff. 27 maggio 2003, n.121, S.O. declassato con decreto del Ministero dell’Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 11.01.2013) e l’effettuazione della bonifica del sito (adempimento che condiziona l’effettiva attuazione degli interventi previsti dal PUA) dovrà effettuarsi per stralci predefiniti come disposto al comma 7° del’art. 242 del D.Lgs. 152 del 3/4/2006, previa demolizione degli edifici ancora insistenti nell’area, con la sola eccezione della palazzina uffici.

- che detto accordo è stato recepito in apposita variante al vigente PRG, finalizzata a consentire l'attuazione di quanto nello stesso previsto;
- che tale variante è stata definitivamente approvata con deliberazione consigliere n. 26 del 23/3/2009, esecutiva a norma di legge, avente ad oggetto: "Approvazione della Variante Parziale al P.R.G. vigente, ai sensi dell'art.15 della L.R. n. 47/1978 s.m.i., in attuazione ai contenuti dell'atto di accordo quadro sottoscritto tra il comune di Casalgrande, Ceramica Atlas Concorde SpA e Immobiliare Leonardo Spa,, relativamente alle trasformazione urbanistiche delle aree denominate zona di trasformazione ZT.4 e ZT.5 (Loc. Boglioni). Provvedimenti conseguenti";
- che la Variante Generale al P.R.G individua nella tavole SD, S-2, FR-2, P-7 le aree e i fabbricati oggetto della presente convenzione ricadenti nel comparto attuativo denominato Zona di Trasformazione ZT.4 Ceramica Supergres (loc. Boglioni)", disciplinate dalle norme tecniche 'attuazione del P.R.G. vigente agli artt.15-17-18-19-21-23-26-27-45-73-74-75-133-136.
- che con atto in data 23/12/2009 prot. gen. n.18866, e con successive integrazioni trasmesse in data 18/06/2010 prot. gen. n.9195, 5/03/2010 prot. gen. n.3051 e 18/02/2011 prot. n.1858, la società Immobiliare Leonardo S.p.A (con sede in Via S. Giovanni Evangelista n.9 a Fiorano Modenese -MO) legalmente rappresentata dalla Sig.ra Giuliana Mussini in qualità di Amministratore unico, ha presentato, in attuazione del citato atto di Accordo sottoscritto il 6/07/2007, all'Amministrazione Comunale, il progetto urbanistico Piano Particolareggiato di iniziativa privata

denominato “Zona di Trasformazione ZT.4 Ceramica Supergres (loc. Boglioni)”, a firma dello Studio di Architettura dell’arch. Tiziano Lugli di Modena e Studio Ingegneri Riuniti di Modena.

Il progetto si compone della seguente documentazione:

**ID Descrizione elaborato**

All. 000 (10/02/2011 prot. n.1858) SCHEMA DI CONVENZIONE

All. 001 (23/12/2009 prot. n.18866) RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI  
PROGETTO

All. 002 (10/02/2011 prot.n.1858) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

All. 003 (23/12/2009 prot.n.18866) DOCUMENTAZIONE ED ESTRATTO  
CATASTALE

All. 004 (23/12/2009 prot.n.18866) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

All. 005 (23/12/2009 prot.n.18866) RELAZIONE GEOLOGICA E  
GEOTECNICA

All. 006 (23/12/2009 prot.n.18866) Valutazione di clima ACUSTICO

(16/03/2011 prot.n.3754) Valutazione di clima ACUSTICO (do-  
cumentazione integrativa)

Tav. 001 (23/12/2009 prot.n.18866) STRALCIO DI PRG VIGENTE scala  
1:500

Tav. 002 (23/12/2009 prot.n.18866) RILIEVO DELL’AREA scala 1:500

Tav. 003 (23/12/2009 prot.n.18866) PLANIMETRIA DI PROGETTO – Pla-  
nimetria a terra scala 1:500

Tav. 004 (23/12/2009 prot.n.18866) PLANIMETRIA DI PROGETTO – Pla-  
nivolumetria scala 1:500

Tav. 005 (23/12/2009 prot.n.18866) PLANIMETRIA DI PROGETTO -

Planimetria degli Interrati scala 1:500

Tav. 006 (23/12/2009 prot.n.18866) PROFILI SEZIONI e viste scala 1:500

Tav. 007 (23/12/2009 prot.n.18866) PLANIMETRIA DEGLI STANDARD

URBANISTICI scala 1:500

Tav. 008 (23/12/2009 prot.n.18866) PLANIMETRIA DELLE AREE DI

CESSIONE – U1 / U2 scala 1:500

Tav. 009 (10/02/2011 prot.n.1858) PLANIMETRIA DEL VERDE scala

1:500

Tav. 010 (10/02/2011 prot.n.1858) SCHEMA IMPIANTI TECNICI – Rifiuti

Solidi Urbani scala 1:500

Tav. 011 (10/02/2011 prot.n.1858) SCHEMA IMPIANTI TECNICI – Fogna-

ture scala 1:500

Tav. 012 (10/02/2011 prot.n.1858) SCHEMA IMPIANTI TECNICI – Gas /

Acqua scala 1:500

Tav. 013 (10/02/2011 prot.n.1858) SCHEMA IMPIANTI TECNICI – Pub-

blica Illuminazione scala 1:500

Tav. 014 (10/02/2011 prot.n.1858) SCHEMA IMPIANTI TECNICI – Ener-

gia Elettrica scala 1:500

Tav. 015 (10/02/2011 prot.n.1858) SCHEMA IMPIANTI TECNICI – Tele-

comunicazioni scala 1:500

Tav. 016 (23/12/2009 prot.n.18866) RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLE

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Tav. 017 (23/12/2009 prot.n.18866) RELAZIONE SULLA VALUTAZIONE

ENERGETICA AI SENSI DELL'ART.5

Comma 4 lettera A, LR 26/2004

-Tav. 018 (05/03/2010 prot.n.3051) RAPPORTO PRELIMINARE -Procedura

di VAS (ai sensi del DLGS n.152/2006

s.m.i.)

- che il Soggetto Attuatore risulta proprietario dell'area sita nel Comune di Casalgrande, individuata catastalmente al foglio n.18 mappali n.170, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 297, 366, 396, 398, 399, 401, 402, 526, 713, 719 e 721, per una superficie nominale complessiva di mq. 66.090, di proprietà del Soggetto Attuatore richiedente;
- che il comparto oggetto di Piano Particolareggiato comprende anche un'area di proprietà del Demanio dello Stato individuata al NCEU al foglio n.18 mappali n.397, 400 e 717 per una superficie nominale complessiva di mq. 247;
- che il comparto oggetto di Piano Particolareggiato comprende anche un'area di proprietà del Comune di Casalgrande (relitto stradale) per una superficie nominale complessiva di mq. 65;
- che la Superficie Territoriale complessiva del comparto oggetto di Piano Particolareggiato risulta pertanto pari a mq. 66.402;
- che in conseguenza dell'Accordo di Pianificazione e della sopra richiamata Variante Parziale al P.R.G. Vigente, la Scheda Normativa della zona ZT.4 veniva così riformulata:

ZT. 4 – BOGLIONI – Cer .SUPERGRES

*S.T. (Sup. Territoriale)= 66.140 mq.*

*Indice di Edificabilità di riferimento  $U_t = 0,25 \text{ mq/mq S. tot} = 16.700 \text{ mq}$*

*di cui 84% ( 13.920 mq di S.C.) residenza*

*16% ( 2.780 mq di S.c.p.) altri usi*

*USI ammessi: U1 – U2 – U3 – U4 – U5 – U7 – U8 – U9 – U11 – U14 –  
U15 – U18 – U21 – U23 – U24 – U36 – U37 – U39 – U62 – U63*

#### **REQUISITI DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA:**

*Il concetto del piano attuativo si fonda sulla necessità di creare un nuovo centro urbano catalizzatore, offrendo una pluralità di spazi dai caratteri diversi. Alla piazza principale su cui si affacciano funzioni commerciali, terziarie e residenziali si connette un giardino di quartiere, protetto dagli edifici residenziali, dal quale si diramano percorsi ciclo-pedonali che strutturano il quartiere e conducono agli spazi verdi attrezzati verso la collina.*

*Una cortina edilizia affianca la strada Provinciale, offrendo spazi commerciali e polifunzionali a terra.*

*A ovest gli spazi verdi si connettono all'ampio parco urbano, previsto dal P.R.G. vigente.*

*La viabilità interna si connette in pochi punti strategici alla viabilità urbana principale, dividendo il più possibile il traffico residenziale da quello di approdo ai servizi che il quartiere offre alla città.*

*L'altezza massima è fissata in tre piani ( $H_{\max}=11,00\text{mt}$  per gli edifici residenziali;  $H_{\max}=12,00\text{mt}$  per gli edifici polifunzionali), ad eccezione di alcuni isolati episodi, relativi ad una porzione minore dell'edificio, per i quali l'altezza massima è fissata in quattro piani ( $H$*



*max=13,50mt). Tali episodi saranno definiti puntualmente in fase attuativa.*

- che le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato indicano nel dettaglio le soluzioni di carattere sia urbanistico che edilizio-prescelte, con particolare riferimento agli indici volumetrici, alle tipologie degli interventi, alle destinazioni d'uso, agli standard e/o dotazioni territoriali;
- che il piano è stato depositato presso la Segreteria del Comune di Casalgrande dal 30/03/2011 al 29/04/2011 ai sensi dell'art.25 della legge Regionale n.47/78 s.m.i. e art.41 della Legge Regionale n.20/2000 ed è stato pubblicato per estratto sulla stampa locale e sul B.U. della Regione Emilia Romagna al n.48 del 30/03/2011;
- che nei termini di legge, non è pervenuta alcuna osservazione al piano.
- che la Provincia di Reggio Emilia con propria deliberazione di Giunta n.402 del 28/12/2011 resa nell'ambito del procedimento di "Verifica di assoggettabilità", ha proposto, impartendo prescrizioni di escludere, ai sensi del comma 4 dell'art.12 del D.Lgs n.152/2006 s.m.i., la Variante Parziale al PRG del Comune di Casalgrande dalla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli articoli da 13 a 18 dello stesso D. Lgs. n.152/2006 s.m.i., ritenendo che gli interventi previsti non determinino impatti significativi negativi sull'ambiente;
- che la Provincia di Reggio Emilia in data 2/04/2010 prot. gen.4503 si è espressa favorevolmente ai sensi dell'art.5 della Legge Regionale n.19/2008 s.m.i. disponendo che, in fase di progettazione esecutiva siano eseguite indagini geognostiche a supporto delle opportune verifiche

di carattere geologico e geotecnico in ottemperanza alla normativa vigente;

- che il progetto del Piano Particolareggiato ha ottenuto il parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio del Comune di Casalgrande in data 08/10/2010;

- che il progetto di Piano Particolareggiato ha ottenuto, il parere favorevole con prescrizioni dall'A.S.L. di Reggio Emilia, Distretto di Scandiano, con atto n. 85838/9112 del 25/08/2011 di prot.n.13301 del 14/09/2011;

- che il progetto del Piano Particolareggiato ha ottenuto il parere favorevole con prescrizioni dall'ARPA – Servizio Territoriale - Distretto di Scandiano (prot. n. PGRE/11/7649 del 25/08/2011) per gli aspetti di sua competenza;

- che il progetto del Piano Particolareggiato ha ottenuto il parere favorevole del Responsabile del 2° Settore "Urbanistica e Edilizia Privata" del Comune di Casalgrande, arch. Giuliano Barbieri, in conformità alla proposta del Tecnico Istruttore – Responsabile del procedimento, geom. Riccardo Medici;

- che il progetto del Piano Particolareggiato ha ottenuto il parere favorevole espresso con prescrizioni in data 26/10/2010 prot. n.14812 del Responsabile 3° Settore Patrimonio e Lavori Pubblici del Comune di Casalgrande, geom. Corrado Sorrivi, in merito alle opere di Urbanizzazione (e loro attuazione) previste all'interno del comparto;

- che il piano attuativo in oggetto è stato approvato, ai sensi dell'art.3 comma 1 lett. a) della L.R. n. 46/1988, dell' art.41 della L.R. n. 20/2000

e dell'art. 25 della L.R. n. 47/1978, con deliberazione della Giunta Comunale n.111 del 28/11/2012;

- che si rende necessario procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 47/1978, modificata ed integrata, delle obbligazioni da assumersi da parte del Soggetto Attuatore per l'attuazione del piano in oggetto, in conformità alla normativa nel frattempo introdotta, visto lo schema di tale convenzione approvato con deliberazione della Giunta com.le n.111 del 28/11/2012;

- che in data..... prot.gen.n..... il Soggetto Attuatore del comparto attuativo ZT.4 ha avanzato istanza all'Amministrazione Comunale per apportare alcune modifiche alla convenzione attuativa (approvata con DGC n.111/2012). In particolare:

- art.5: modifica normativa che attiene alla eliminazione dell'obbligo di procedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di importo sottosoglia UE, attraverso la procedura ad evidenza pubblica prevista dall'art. 122, comma 8, del DLgs 163/2006, essendo consentita la realizzazione diretta a cura e spese del Soggetto Attuatore.

Anche per ragioni di semplicità operativa si ritiene di recepire la modifica così introdotta, fermi i controlli e le garanzie previste e disciplinate nel sotto riportato articolato.

La modifica normativa richiamata riguarda espressamente la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, per cui non comprende le opere di urbanizzazione secondaria.

Tuttavia, questa problematica, nella fattispecie, è superabile, ricorrendo a considerazioni di concretezza ed opportunità realizzative.

Le opere di urbanizzazione secondaria da eseguire, infatti, sono esclusivamente i parcheggi di P2 ed il verde pubblico.

Trattasi di opere che nel progetto di piano particolareggiato, sono strettamente connesse e/o in continuità con le opere di urbanizzazione primaria, per cui, operativamente, debbono essere realizzate in un unico contesto.

Visto anche il loro ridotto ammontare economico (circa il 10%) rispetto al costo delle opere di urbanizzazione primaria, sarebbe poco giustificato seguire una diversa procedura per affidare le une (le opere di secondaria appunto), rispetto alle altre (le opere di primaria), con il rischio di trovarsi imprese diverse impegnate nello stesso cantiere nella realizzazione delle medesime opere.

Il che porta a ritenere opportuno prevedere che anche le opere di urbanizzazione secondaria seguano le procedure realizzative e di scelta, per ciò che attiene l'impresa esecutrice, previste per le opere di urbanizzazione primaria.

- art.6: ridefinizione degli aspetti di garanzia finanziaria da presentare in sede di attuazione degli stralci attuativi autonomi interni alla zona di trasformazione ZT.4;
- art.13: termini di validità della convenzione attuativa ZT.4;
- che il momento di gravissima crisi in cui versa il settore immobiliare, non solo a livello comunale, ma generale, impone di procedere alla attuazione delle previsioni del piano particolareggiato con gradualità, gra-

dualità che può essere ottenuta tramite la suddivisione del comparto di piano particolareggiato in sub-comparti autonomi funzionali, ovvero stralci attuativi funzionali;

- che la suddivisione in sub-comparti non incide le scelte urbanistiche di pianificazione, né le scelte di fondo attuate con il piano particolareggiato, ma assume un ruolo meramente operativo, avendo come scopo primario la concreta realizzazione, nei tempi e modi consentiti dalla contingenza economica, delle opzioni fatte proprie da detto strumento, in un contesto di flessibilità e semplicità realizzativa;

- che, conseguentemente, come meglio si preciserà nell'articolato della convenzione, i perimetri dei sub-comparti non avranno un valore vincolante, nel senso che potranno essere modificati con specifico atto di approvazione da parte della Giunta Comunale; in seguito potranno essere presentate le varie richieste di permesso di costruire, ai sensi della Legge Regionale n.15/2013 smi, riguardanti gli interventi da realizzare all'interno dei sub-comparti;

Tutto ciò premesso, ritenuto e atteso

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

### **ART. 1**

#### **DISPOSIZIONI PRELIMINARI E OBBLIGHI GENERALI**

**1.** 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.

**2.** In caso di alienazione parziale delle aree oggetto della presente Convenzione Urbanistica, il Soggetto Attuatore non sarà liberato neppure

pro-quota dagli obblighi assunti che non siano stati ancora adempiuti, giusta quanto previsto al successivo art. 14 comma 1°. Il Soggetto Attuatore rimarrà, pertanto e ad ogni effetto, soggetto obbligato dai patti della presente Convenzione Urbanistica.

**3.** Qualora il Soggetto Attuatore proceda all'alienazione unitaria e globale delle aree oggetto della presente Convenzione Urbanistica, gli obblighi da esso assunti si trasferiranno agli aventi causa. Il Soggetto Attuatore non sarà liberato dalla responsabilità solidale per l'adempimento degli obblighi di cui alla presente Convenzione sino a quando i suoi aventi causa non avranno prestato le garanzie previste dalla Convenzione in relazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione. Sino a quel momento il Soggetto Attuatore rimane obbligato in solido con gli aventi causa.

**4.** In caso di trasferimento di cui al comma 3, le garanzie eventualmente prestate dal Soggetto Attuatore (garanzie fideiussorie, polizze bancarie o assicurative) non saranno liberate sino a quando l'avente causa abbia, a propria volta, prestato in favore del Comune idonee garanzie in sostituzione. La liberazione del Soggetto Attuatore dagli obblighi assunti con la presente convenzione si intenderà pertanto perfezionata con l'avverarsi della totalità delle seguenti condizioni:

**a)** la comunicazione all'Amministrazione Comunale, da parte del Soggetto Attuatore, dell'avvenuto trasferimento degli obblighi ad altro soggetto della totalità delle aree comprese nel comparto ZT4, comunicazione accompagnata dalla trasmissione di copia del relativo atto di trasferimento;

- b) l'acquisizione dall'acquirente delle idonee garanzie di cui al presente comma 4, da cui conseguirà lo svincolo di quelle prestate dal Soggetto Attuatore;
- c) l'acquisizione di dichiarazione di accollo, da parte dell'acquirente, della totalità delle obbligazioni gravanti sul Soggetto Attuatore di cui alla presente convenzione.

## **ART.2**

### **PARAMETRI URBANISTICI A DESTINAZIONE DELL'AREA**

#### **OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

1. I parametri urbanistici, le destinazioni d'uso, le aree di cessione per le opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria ed in genere tutti i dati tecnici riguardanti il comparto di piano particolareggiato sono dettagliatamente indicati nelle relative norme di attuazione, alle quali, cui si rimanda, ribadendo che esse sono parte costitutiva ed integrante anche della presente convenzione.

2. Per ragioni di una più agevole verifica, a differenza degli altri elaborati del piano particolareggiato, le norme tecniche vengono materialmente allegate alla presente convenzione.

## **ART. 3**

### **OBBLIGAZIONI DEL SOGGETTO ATTUATORE IN ORDINE**

#### **ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E ALLA**

#### **CESSIONE GRATUITA DELLE AREE PER**

#### **INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE**

#### **DELL'INSEDIAMENTO**

**1.** 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, sia le aree destinate ad opere di Urbanizzazione Primaria (U1), sia le opere di urbanizzazione primaria (U1) come individuate nella Tav.08 - Aree di Cessione U1/U2 e nell'Allegato alla presente Convenzione (ALL. 01 Aree di Cessione U1/U2) e più in particolare:

- le opere di Urbanizzazione Primaria quali strade e parcheggi pubblici (P.1);
- pedonali, aiuole e aree a verde pubblico (P.6);
- le fognature e gli impianti di depurazione (P.2);
- il sistema di distribuzione dell'acqua (P.3);
- il sistema di distribuzione della energia elettrica, forza motrice, gas, telefono (P.4);
- la pubblica illuminazione (P.5);
- gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale ma al diretto servizio dell'insediamento (P.7);

**2.** Il Piano Particolareggiato prevede le cessioni di :

- mq. 21.031 come aree ad Urbanizzazioni Primaria (U1) a fronte di una richiesta dello standard derivante delle Norme di PRG di mq. 8.844;
- Esse sono indicate nella planimetria allegata alla presente convenzione (ALL. 01 Aree di cessione U1/U2).



Ritenuta nel novero delle possibilità che, eseguiti il tracciamento delle opere ed i frazionamenti delle aree di cessione, emergano differenze dimensionali delle suddette aree rispetto a quelle indicate negli elaborati grafici. Pertanto l'Amministrazione Comunale prende atto che l'esatta definizione dimensionale delle aree di cessione potrà subire lievi modifiche, fermo restando in ogni caso il valore minimo dettato dalle Norme del PRG, dall'Accordo Quadro e dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato stesso.

**3. Il Soggetto Attuatore**, a scomputo totale degli oneri di Urbanizzazione Primaria, essendo il costo effettivo delle opere di gran lunga superiore al valore tabellare dell'onere U1, si obbliga a realizzare a propria cura e spese tutte le opere e le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (opere di Urbanizzazione Primaria – U1), previste, quali opere necessarie alla funzionalità del comparto e dei relativi Stralci Funzionali, dal PRG vigente e dal Piano Particolareggiato di iniziativa privata.

L'onere sostenuto per la realizzazione di dette opere dal Soggetto Attuatore è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione primaria previsti per il rilascio dei permessi di costruire dei fabbricati interni al presente piano attuativo.

L'importo complessivo del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, risultante dal computo metrico delle opere di U1, ammonta a €uro 2.565.238,04, corrispondente all'importo di €uro 153,61 per ogni mq. di Superficie Complessiva costruibile nel comparto (mq. 16.700). Detto importo è in ogni caso superiore alla quota parte

degli oneri di urbanizzazione primaria stabiliti dalle Tabelle allegate al vigente *“Regolamento comunale dei contributi per le concessioni edilizie”*, anche tenendo conto del fatto che una quota parte dei 16.700 mq. di SC costruibile, pari al 16% (corrispondente a 2.780 mq di SCp) dovrà essere destinata ad usi commerciali-direzionali.

Pertanto il Soggetto Attuatore, e suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, per effetto della realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione e nel solo caso di effettivo adempimento della relativa obbligazione, compenserà sino a concorrenza del loro intero importo il pagamento degli oneri di urbanizzazione per la quota di U1 dovuta al momento del rilascio dei permessi di costruire per la realizzazione degli edifici previsti nel P.P., e ciò anche nell'ipotesi di eventuali aumenti tabellari degli oneri di urbanizzazione che dovessero intervenire in periodo successivo alla stipula della presente Convenzione.

Per quanto attiene agli oneri di U2, oltre che a migliore specificazione di quanto esposto per gli oneri di U1, si rinvia alle sotto riportate previsioni.

**4.** Le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (opere di Urbanizzazione Primaria – U1) sono le seguenti:

#### OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA -U1

- P.1 - le strade e gli spazi di sosta e parcheggio
- P.2 - le fognature e gli impianti di depurazione
- P.3 - il sistema di distribuzione dell'acqua
- P.4 - il sistema di distribuzione della energia elettrica, forza motrice,  
gas, telefono

- P.5 - la pubblica illuminazione
- P.6 - il verde attrezzato
- P.7 - gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale  
ma al diretto servizio dell'insediamento.

Le opere di U1 sopra elencate saranno cedute gratuitamente al Comune, unitamente alle aree di sedime e a tutte le aree necessarie all'urbanizzazione dell'insediamento.

Esse sono indicate nella planimetria allegata alla presente convenzione Tav.08 - Aree di Cessione U1/U2 (ALL. 02 Opere di Urbanizzazione Primaria U1) per complessivi mq. 21.031 circa e saranno meglio definite nel progetto esecutivo per il quale dovrà essere rilasciato il relativo permesso di costruire.

Le opere di che trattasi saranno realizzate sotto la sorveglianza del 3° Settore "Patrimonio e Lavori Pubblici Lavori Pubblici" del Comune di Casalgrande e degli enti gestori dei servizi, cui spetta il collaudo delle opere sopraelencate.

**5.** Il Soggetto Attuatore si impegna inoltre a realizzare, a propria cura e sostenendo le spese relative, salvi gli effetti dello scomputo, le opere di urbanizzazione extra comparto, individuate in colore rosso nell'allegato alla presente convenzione (ALL. 03 – Opere di urbanizzazione extra comparto), di seguito indicate, a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria U2 dovuti; sistemazione della viabilità in fregio al comparto stesso; realizzazione di pedonale e ciclopeditonale; rimodellazione della sede viaria per complessivi mq. 1.122 circa; opere tutte necessarie alla funzionalità del comparto.

Per quanto riguarda le opere urbanizzative extra comparto, individuate nel medesimo allegato con colore giallo e per una superficie di circa mq. 667<sup>1</sup>, queste non sono poste a carico del Soggetto Attuatore, ma saranno realizzate dai soggetti interessati alla effettuazione degli interventi edificatori posti a sud del Comparto ZT. 4.

Il Comune si impegna a far realizzare le suddette opere contestualmente a quelle inserite nel Comparto oggetto della presente convenzione, alle quali le stesse sono strettamente correlate.

**6. Il Soggetto Attuatore è obbligato:**

**a)** a realizzare e completare gli interventi di bonifica ambientale del sottosuolo, che verranno eseguiti secondo le indicazioni impartite dalla Regione Emilia Romagna e Provincia di Reggio E. nell'ambito della "Zona di Trasformazione ZT.4 Ceramica Supergres (loc. Boglioni)", nonché in conformità a quanto previsto dall'art.15 comma 5 delle nta di P.R.G vigente; il Soggetto Attuatore si obbliga, entro il termine di 6 (sei) mesi dall'avvenuto collaudo delle operazioni di bonifica ambientale del sottosuolo di cui al presente comma 6a, a inoltrare all'Amministrazione Comunale un "CRONOPROGRAMMA" indicativo della tempistica che si impegnerà a rispettare per la realizzazione degli Stralci Attuativi autonomi delle opere di urbanizzazione in progetto (reti servizi e dotazioni di parcheggio e verde pubblico, ecc.) cronoprogramma che dovrà essere coerente con gli impegni assunti tramite la sottoscrizione della presente convenzione.

Esaurite le operazioni di bonifica i lavori di realizzazione delle previsioni del Piano Particolareggiato, non potranno, comunque iniziare ante-

riormente al rilascio delle certificazioni di cui all'art.248 D.Lgs n.152 del 2006 da parte dell'ente competente.

Salvo quanto sopra l'Amministrazione Comunale si impegna a collaborare affinché gli Enti interessati, laddove ne esistano i presupposti, rilascino le certificazioni inerenti il completamento degli interventi di bonifica senza ritardo;

**b)** a ripristinare, al termine di ciascun intervento del programma edilizio, opere od infrastrutture esistenti eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;

**c)** a predisporre le canalizzazioni relative alla rete telefonica contestualmente alla realizzazione delle altre infrastrutture per l'Urbanizzazione, quando le canalizzazioni stesse siano previste sulle aree destinate a divenire di proprietà comunale;

**d)** a riconoscere al Comune, prima del trasferimento delle opere nella sua proprietà o nella proprietà degli Enti Gestori, la facoltà di consentire l'allacciamento alle infrastrutture per l'Urbanizzazione ed alle reti da realizzare nell'ambito della presente convenzione anche a finitimi interventi edificatori. Ciò per esigenze di esercizio e di funzionalità dei servizi complessivamente previsti; nel caso disciplinato del presente comma 4d (allacciamento eseguito prima che le opere siano prese in carico dal Comune o da altri Enti Gestori), fermo che i soggetti titolari di nuovi allacciamenti dovranno concorrere pro quota con il Soggetto Attuatore nei costi delle opere, convenendo con questo, prima di poter effettuare gli allacciamenti;

e) ad includere nei rogiti di vendita le eventuali servitù perpetue ed inamovibili, a favore di società ed enti gestori relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi, che interessino il comparto come opere di Urbanizzazione Primaria. Si impegnano inoltre ad includere nei rogiti di vendita l'obbligo a carico degli acquirenti, di mettere a disposizione delle società ed enti gestori le aree eventualmente necessarie per l'allestimento delle cabine elettriche o altre infrastrutture, qualora la richiesta di potenza o portata (da parte dell'acquirente) superi le previsioni originarie di progetto;

f) a non trasferire a terzi le aree per opere di Urbanizzazione individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione Tav.08 - Aree di Cessione U1/U2 (ALL. 01 aree di Cessione U1/U2) –salvo nel caso di trasferimento a terzi dell'intero comparto, fermo in ogni caso il trasferimento a terzi acquirenti dell'obbligo di cedere gratuitamente al comune tali aree;

g) a provvedere, a propria cura e spesa, alla predisposizione degli atti catastali, tecnici, di frazionamento e dell'atto notarile di trasferimento della proprietà; questo ultimo dovrà essere predisposto entro tre mesi dall'esito positivo del collaudo, ovvero al massimo entro 90 giorni da specifica richiesta dell'Amministrazione Comunale.

7) L'abitabilità e l'agibilità dei fabbricati realizzati all'interno del Piano Particolareggiato ZT.4 (ai sensi dell'art.23 della Legge Regionale n.15/2013 smi) potranno essere concesse qualora siano state realizzate le opere di urbanizzazione primaria (U1) dello Stralcio Funzionale correlato all'intervento edilizio per il quale vengono richieste, o rilasciato il

certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria al loro diretto servizio che ne consentano l'effettivo utilizzo previa redazione di apposito verbale redatto dal Responsabile del 3° Settore "Patrimonio e Lavori Pubblici" del Comune di Casalgrande o da suo delegato, in contraddittorio con il Soggetto Attuatore, nel quale si dia atto della sicurezza e della funzionalità delle opere stesse (rilascio di collaudo parziale da parte del 3° Settore "Patrimonio e Lavori Pubblici").

#### **ART. 4**

### **MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE PREVISIONI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO – SUDDIVISIONE IN STRALCI ATTUATIVI AUTONOMI**

1. E' concessa, al Soggetto Attuatore, la facoltà di attuare il Piano Particolareggiato per Stralci Funzionali, così come definiti nell'allegato alla presente convenzione (ALL. 04 – Stralci Attuativi), ferma restando la facoltà di realizzare anche anticipatamente, quelle opere ed infrastrutture previste in altri Stralci Funzionali che siano se necessarie per rispondere ad esigenze e/o problematiche infrastrutturali di rete.

I fabbricati esistenti nel comparto, se non demoliti ai fini dell'opera di bonifica ambientale, potranno essere abbattuti in concomitanza con l'avvio dei lavori per l'attuazione delle previsioni dello Stralcio Attuativo inerente l'area sulla quale insistono.

In attesa della loro demolizione, i fabbricati potranno essere destinati ad usi compatibili con la natura residenziale riconosciuta dal PRG alla zona, escluso, in ogni caso, l'uso produttivo nel settore ceramico. Fino alla

loro demolizione gli edifici esistenti potranno essere assoggettati esclusivamente ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (ai sensi della Legge Regionale n.15/2013 smi).

**2.** Tali Stralci Funzionali sono così individuati dal Piano Particolareggiato:

- 1° STRALCIO ATTUATIVO -Porzione centrale del Comparto con duplice accesso dalla Strada Statale n° 467 comprendente i Lotti N, O, P, Q, R, S, M, L, K, J e I;
- 2° STRALCIO ATTUATIVO -Porzione a Ovest del Comparto, comprendente i Lotti T, U, V e W;
- 3° STRALCIO ATTUATIVO -Porzione a Est del Comparto, comprendente i Lotti F, G, H1, H2, H3 e H4;
- 4° STRALCIO ATTUATIVO -Porzione a Nord del Comparto a ridosso della Strada Statale n° 467 , comprendente i Lotti A, B, C, D ed E;

**3.** Il perimetro degli Stralci attuativi autonomi è meramente indicativo e lo stesso, in conformità alle sopravvenute esigenze di realizzazione del comparto, potrà essere modificato previa autorizzazione in tal senso da rilasciarsi, a fronte di specifica e documentata istanza, da parte della Giunta Comunale. Detta modifica, ove autorizzata, non comporterà variante al Piano né alla presente Convenzione. A seguito della deliberazione della Giunta Comunale, il Soggetto Attuatore si impegna ad aggiornare il cronoprogramma di cui all'art.3 comma 6 lett.a) della presente convenzione urbanistica, e a presentare le varie istanze di permesso di costruire ai sensi della Legge Regionale n.15/2013 smi.



La numerazione progressiva degli Stralci Attuativi autonomi, riportati negli elaborati di Piano Particolareggiato, non costituisce sequenza temporale prescrittiva nell'attuazione degli stessi; così come non ha significato prescrittivo e vincolante la tempistica realizzativa indicata nel cronoprogramma di cui sopra.

**4.** Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione di cui all'oggetto risulteranno definite nel progetto definitivo ed esecutivo che verrà redatto a cura e spese dal Soggetto Attuatore comprensivo di computo metrico estimativo redatto sulla base degli elenchi prezzi in uso presso il Comune o in assenza di questo in base al prezziario delle Opere Edili ed Affini della C.C.I.A.A. di Reggio Emilia, e verrà approvato mediante rilascio di apposito Permesso di Costruire. Tale progetto dovrà essere risultare inoltre concordato e vistato dagli Enti Gestori dei servizi, sia per quanto riguarda l'idonea collocazione dei cassonetti di raccolta rifiuti, che per gli impianti a rete e gli scarichi fognari.

**5.** Prima dell'inizio dei lavori relativi alle opere di Urbanizzazione, il Soggetto Attuatore dovrà nominare uno o più collaudatori, dandone tempestiva comunicazione al Comune, così come specificato nel successivo art. 5 alinea a.5. Nel contratto di appalto il Soggetto Attuatore regolerà con l'impresa affidataria le modalità di svolgimento delle operazioni di collaudo, assumendo a riferimento quanto previsto dal vigente D.P.R n.207/2010.

**6.** A prescindere dai controlli esercitati dal Soggetto Attuatore, il Comune potrà provvedere, durante l'esecuzione dei lavori di Urbanizzazione al controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire la correttezza

ta esecuzione delle opere, nonché a nominare (secondo quanto stabilito dall'art.5 alinea a.6). un collaudatore in corso d'opera. La corretta esecuzione delle opere è condizione necessaria per il rilascio dei certificati di conformità edilizia e agibilità degli edifici. Dovranno inoltre essere comunicati tutti i nominativi delle imprese esecutrici dei lavori e delle eventuali imprese subappaltatrici con la documentazione comprovante il possesso della qualificazione per eseguire lavori pubblici, ai sensi dell'art.40 del D.Lgs. n.163/2006 s.m.i ed il documento unico di regolarità contributiva e la restante documentazione di cui all'art.90, comma 9, del vigente D.Lgs n.81/2008. Dovrà altresì essere installato, all'atto dell'inizio lavori e mantenuto in perfetta efficienza per tutta la loro durata, un cartello di cantiere con le caratteristiche di cui all'art.25 del Regolamento Edilizio, integrato con le informazioni di cui all'art.18, comma 6 della Legge n.55/1990 e s.m.i. Tutte le opere di Urbanizzazione dovranno essere iniziate e ultimate entro il termine previsto nel relativo titolo abilitativo, salvo eventuali proroghe richieste con semplice domanda formale da parte del Soggetto Attuatore.

**7.** La realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria riferentesi ad ogni Stralcio Attuativo autonomo – fermi restando i termini tassativi per la loro ultimazione – dovrà essere comunque correlata all'attuazione del programma edilizio (CRONOPROGRAMMA) dello Stralcio Attuativo stesso, nei seguenti termini programmatici:

**a) Opere da realizzare prima dell'inizio del programma edilizio:**

- picchettamento delle strade, degli spazi di sosta e di parcheggio, degli spazi a verde attrezzato, mediante picchetti inamovibili, la cui succes-

siva individuazione in campagna dovrà essere resa possibile dalla predisposizione di una planimetria di picchettamento contenente le necessarie indicazioni planimetriche ed altimetriche;

- sbancamento e costituzione della massicciata delle sedi stradali;

**b) Opere realizzabili anche durante l'esecuzione del programma edilizio:**

- rete fognante, con predisposizione degli imbocchi per le singole immissioni;
- condutture per la distribuzione dell'acqua e del gas;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica a media tensione e relative cabine di trasformazione;
- predisposizione delle canalizzazioni relative alle reti telefoniche, ove si prevedano su aree che saranno successivamente cedute al Comune;
- realizzazione delle aree per la collocazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti;

Il Soggetto Attuatore è tenuto a comunicare in tempo utile all'Amministrazione Comunale e a società ed enti gestori dei servizi pubblici le date di inizio di tutti i lavori di cui ai precedenti punti, al fine di poter predisporre i necessari controlli.

Il Soggetto Attuatore è altresì tenuto a realizzare, contemporaneamente all'esecuzione dei singoli edifici, gli allacciamenti alle fognature e alle utenze ai servizi a rete citati.

**c) Opere di possibile realizzazione al completamento del programma edilizio generale:**

- pavimentazione delle sedi stradali, dei parcheggi pubblici e dei passaggi pedonali e relativa segnaletica orizzontale e verticale;
- impianto di illuminazione pubblica corredato di tutti gli accessori e perfettamente funzionante;
- sistemazione delle aree a verde pubblico attrezzato.

Indipendentemente da detta articolazione, il programma delle opere di Urbanizzazione Primaria dovrà prevedere, per ciascuno Stralcio Attuativo autonomo il completamento delle opere contestualmente al completamento degli edifici serviti dalle opere stesse.

**8.** Il Comune, pur impegnandosi a rilasciare il certificato di conformità edilizia e agibilità per gli edifici ultimati e ricompresi nel singolo Stralcio Attuativo, si riserva la facoltà di:

- a)** prendere in consegna anticipatamente parte delle opere di Urbanizzazione previste (attraverso collaudo parziale) previa redazione di apposito verbale nel quale si dia atto della sicurezza e della funzionalità delle opere stesse;
- b)** non procedere alla presa in carico delle opere di U1, ma rinviarla al collaudo finale secondo le modalità di cui al successivo art.5 alinea b.1; in tal caso verranno comunque liberate, in proporzione, le garanzie eventualmente prestate e riferite al singolo Stralcio Attuativo.

## **ART. 5**

### **MODALITA' DI AFFIDAMENTO DEI LAVORI RELATIVI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE. COLLAUDO DEI LAVORI ESEGUITI – SCOMPUTO DEL RELATIVO AMMONTARE**

## **a) Affidamento**

**a.1.** Prima di procedere alla realizzazione di ogni Stralcio attuativo dovrà essere presentata la relativa domanda di rilascio del titolo edilizio. Sarà, quindi, onere e cura del Soggetto Attuatore presentare i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione realizzande, in modo da ottenere il corrispondente permesso di costruire o altro titolo abilitativo.

Allo stesso modo il Soggetto Attuatore dovrà ottenere dall'Amministrazione Comunale l'approvazione delle varianti che si dovessero rendere necessarie in corso d'opera.

**a.2.** Considerato che il costo delle opere complessivamente da realizzare è presuntivamente di € 2.565.238,04, come tale inferiore alla soglia UE per la quale occorre svolgere una procedura di gara europea, ai sensi dell'art.16 comma 2 del DPR n.380 del 6/06/2001, il Soggetto Attuatore potrà affidare l'esecuzione delle opere ad una o più imprese di sua fiducia mediante contratto d'appalto senza l'onere di seguire una procedura ad evidenza pubblica e ciò anche per quel che attiene alle opere di urbanizzazione secondaria per le ragioni già indicate nelle premesse.

Per quanto sopra i contratti di appalto delle opere urbanizzative di primaria e secondaria, saranno perfezionati dalla società Immobiliare Leonardo SpA, che assumerà ogni conseguente onere, anche di natura fiscale, tenendo sollevato ed indenne il Comune.

**a.3.** Per l'affidamento dei lavori di cui alla presente convenzione il Soggetto Attuatore si impegna ad effettuare, anteriormente alla stipula dei contratti di appalto, il controllo in ordine al possesso, da parte dell'impresa individuata, dei requisiti di ordine generale, di capacità economico

finanziaria e di capacità tecnica, con particolare riguardo al possesso di adeguata certificazione SOA nonché alla insussistenza di impedimenti derivanti dalla normativa antimafia e regolarità contributiva (DURC).

**a.4.** Il contratto d'appalto dovrà contenere: i termini temporali di esecuzione dei lavori, le modalità di pagamento, l'elencazione degli obblighi a carico delle due parti, le modalità di gestione dei subappalti nonché l'eventuale richiesta di garanzia fidejussoria in ordine alla corretta esecuzione dei lavori. Dovrà altresì prevedere l'impegno dell'appaltatrice al puntuale rispetto della normativa (D. Lgs 81/2008) in tema di sicurezza sui cantieri mobili.

**a.5.** Il Soggetto Attuatore dovrà rispettare (e pretenderne il rispetto dalle imprese affidatarie) tutte le norme in materia di sicurezza, compreso la nomina del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione. Dovrà nominare altresì il direttore dei lavori ed il collaudatore tecnico amministrativo. Il nominativo dei soggetti di cui sopra dovrà essere comunicato all'Amministrazione anteriormente all'inizio dei lavori. In particolare l'Immobiliare Leonardo nella propria veste di Committente dovrà garantire al Comune, per se e per le imprese affidatarie dei lavori:

- la conduzione del cantiere in modo che siano soddisfatte la rispondenza delle opere al progetto, alla presente convenzione nonché la totale osservanza delle norme sulle qualità dei materiali e sull'esecuzione;
- la corresponsione ai propri dipendenti eventualmente impegnati nel cantiere delle retribuzioni dovute e l'attuazione nei loro confronti di tutte le assistenze, assicurazioni e previdenze secondo le norme di legge e dei

contratti collettivi di lavoro. A tal fine, ferma restando la sua responsabilità in qualità di Committente dei lavori, il Comune acquisirà dal Soggetto Attuatore tutte le dichiarazioni e certificazioni previste dal D.Lgs. n.81/2008 ssmmii e comunque dalla vigente disciplina normativa nonché tutte le ulteriori garanzie e dichiarazioni che riterrà opportune in relazione all'adempimento da parte dell'impresa degli obblighi di cui al presente capoverso;

- la presentazione delle certificazioni attestanti la regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione U1 e U2;
- le opere provvisorie occorrenti per le costruzioni quali, steccati e baracche per il deposito di materiali, nell'integrale rispetto delle norme di prevenzione degli infortuni;
- il risarcimento dei danni causati a propri dipendenti, a terze persone o cose per fatto o colpa propria o dei propri addetti o degli addetti di imprese esecutrici ed il pagamento degli eventuali indennizzi;
- le attrezzature e mezzi d'opera occorrenti per l'esecuzione dei lavori ad essa affidati, nonché gli strumenti necessari per i tracciamenti rilievi, misurazioni e controlli dei lavori stessi;
- la responsabilità contro i danni dell'incendio, dello scoppio del gas e del fulmine per le attrezzature del cantiere, per i materiali e piè d'opera destinati alla costruzione e per le opere eseguite o in corso di esecuzione fino al trasferimento della proprietà dell'opera;
- lo sgombero della attrezzatura, dei detriti, dei materiali residuati e di quanto altro non utilizzato per l'esecuzione delle opere;

- la gratuita manutenzione di tutte le opere fino al trasferimento definitivo della loro proprietà al Comune ed il ripristino di quanto fosse stato danneggiato;
- le garanzie per l'eliminazione di eventuali difformità e vizi dell'opera tempestivamente denunziati dal Comune.

a.6. Da parte sua l'Amministrazione Comunale dovrà nominare con spese a carico del Soggetto Attuatore il collaudatore in corso d'opera secondo quanto previsto dall'art.120 comma 2-bis del DLgvo n.163/2006 e Relativo Regolamento di Esecuzione ed Attuazione DPR n.207/2010 smi.

#### **b) Collaudo**

**b.1.** Per la redazione ed approvazione del collaudo tecnico-amministrativo, si seguiranno le seguenti modalità:

- il collaudo tecnico-amministrativo dovrà essere redatto entro 6 (sei) mesi dall'ultimazione delle opere dei singoli stralci; copia del collaudo tecnico amministrativo dovrà essere trasmesso all'Amministrazione Comunale.
- L'Amministrazione Comunale provvederà all'approvazione del collaudo, nel frattempo, fermo quanto più sotto previsto, resteranno in essere le garanzie fideiussorie eventualmente prestate.

#### **c) Scomputo**

c.1. Il Comune scomputerà dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti in base alle tabelle parametriche rispettivamente il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria effettivamente realizzate, così come risultante dal computo metrico estimativo allegato al



progetto esecutivo delle opere stesse. Non saranno corrisposti conguagli nel caso in cui il costo delle opere (risultante dal computo metrico estimativo allegato al progetto esecutivo delle opere medesime) risultasse superiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti per legge. Ove, invece, tale costo risultasse inferiore alla somma dovuta per gli oneri di urbanizzazione primaria, dovrà essere versata al Comune la differenza tra l'ammontare di detti oneri ed il costo delle opere.

c.2. Gli impegni realizzativi assunti dal Soggetto Attuatore con la presente convenzione, il cui onere, secondo il quadro economico riferito all'intero Piano Particolareggiato, ammonta presuntivamente ad Euro 2.998.392,43, compenseranno, ove adempiuti, per le ditte concessionarie dei permessi di costruire dei singoli edifici, il debito per oneri di urbanizzazione primaria, sino a concorrenza del suo intero importo, per il periodo di validità della presente convenzione (ciò anche nell'eventualità di eventuali aumenti tabellari degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per gli interventi edificatori nell'ambito del territorio comunale che dovessero intervenire in periodo successivo alla stipula della presente Convenzione), in conformità a quanto previsto al sopraesteso articolo 3 alinea 3.

c.3. Fatto salvo quanto sopra, i contributi relativi agli oneri di urbanizzazione secondaria – e solo questi – inerenti i Permessi di Costruire i singoli fabbricati previsti nel Piano Particolareggiato saranno corrisposti dai richiedenti i singoli Permessi di Costruire in sede di rilascio dei permessi, secondo le modalità e prescrizioni che saranno in quel mo-

mento in vigore, salvo lo scomputo di cui al successivo art. 10 comma 2.

## **ART. 6**

### **CONDIZIONI E GARANZIE FINANZIARIE PER IL RITIRO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE NONCHE' PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE E DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO**

**1.** Il ritiro dei permessi di costruire per la realizzazione delle opere e delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e delle dotazioni territoriali di carattere generale nonchè delle attrezzature e spazi collettivi, ai sensi della Legge Regionale n.15/2013 smi, è subordinato:

- a)** alla stipula della presente convenzione;
- b)** alla prestazione delle dovute garanzie finanziarie per l'attuazione degli interventi edilizi relativi alle previste opere di urbanizzazione e infrastrutturali interne alla Zona di Trasformazione ZT.4.

**2.** Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di ciascun singolo Stralcio Attuativo autonomo sarà subordinato alla costituzione delle seguenti garanzie finanziarie, funzionali ad assicurare la sua effettiva esecuzione e ultimazione.

**2.a (GARANZIA tipo A):** consegna al Comune, a garanzia dell'adempimento dell'obbligo di eseguire e completare le opere di urbanizzazione, di una fidejussione bancaria o assicurativa a prima richiesta (contratto autonomo di garanzia) di importo pari al 50% del costo complessivo delle opere di urbanizzazione generale relative allo Stralcio Attuativo

autonomo del piano particolareggiato denominato “Zona di Trasformazione ZT.4 Ceramica Supergres - Loc. Boglioni al quale si riferisce il titolo abilitativo medesimo, come risultante dal computo metrico estimativo del progetto esecutivo.

Si ritiene adeguata una Garanzia tipo A di importo pari al 50% del valore complessivo delle opere di urbanizzazione, atteso che il Soggetto Attuatore, anteriormente all'urbanizzazione, dovrà eseguire e completare la bonifica ambientale dell'intera area del comparto, sostenendo una spesa preventivamente quantificata in un importo superiore ad € 3.000.000,00. Poiché la attuazione dell'intervento edificatorio nel comparto rappresenta per il Soggetto Attuatore l'unica possibilità di recuperare le spese sostenute per la bonifica ambientale, l'effettiva esecuzione di questa rappresenta la migliore garanzia in ordine alla successiva effettiva realizzazione dell'urbanizzazione di cui alla presente convenzione.

La garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa (contratto autonomo di garanzia) di cui sopra sarà consegnata all'Amministrazione Comunale in occasione del ritiro del titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione generale alle quali si riferisce (stralcio attuativo autonomo). Ciascuna fidejussione garantirà un importo pari al 50% del costo previsto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al singolo Stralcio Attuativo autonomo, costo da calcolarsi sulla base del computo metrico estimativo allegato al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione di cui allo specifico Stralcio Attuativo autonomo.

**2.b (GARANZIA tipo B):** la residua parte del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione viene garantita dal credito di Euro

500.000,00 che il Soggetto Attuatore vanta nei confronti dell'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 14 dell'Accordo Quadro sottoscritto il 6/7/2007 tra il Comune di Casalgrande, Ceramiche Atlas Concorde e Immobiliare Leonardo, accordo il cui contenuto deve ritenersi, a tali fini, qui integralmente richiamato.

Atteso che, come specificato al successivo art. 10 comma 2°, l'art. 14 dell' Accordo Quadro sopra citato riconosce al Soggetto Attuatore (e/o a propri aventi causa) il diritto di scomputare la predetta somma di Euro 500.000,00 dal versamento degli oneri di Urbanizzazione Secondaria relativo agli interventi edilizi da realizzarsi all'interno della zona ZT4, al fine di rendere effettiva la garanzia di cui sopra (definita "Garanzia di tipo B") i titoli abilitativi per la realizzazione degli edifici all'interno di ciascun Stralcio Attuativo autonomo non saranno rilasciati fino a quando, relativamente al medesimo Stralcio Attuativo, non siano state realizzate dal Soggetto attuatore opere di urbanizzazione per un importo pari al 50% (cinquantapercento) del costo previsto per la realizzazione della totalità delle opere di urbanizzazione dello Stralcio stesso.

L'entità dei lavori eseguiti, al fine di verificare il raggiungimento della predetta quota del 50%, sarà accertata dal Comune mediante il proprio Settore "Patrimonio e Lavori Pubblici", in contraddittorio con la direzione dei lavori.

Realizzata la quota di opere di urbanizzazione di cui sopra, in sede di rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli edifici all'interno di ogni singolo Stralcio Attuativo autonomo lo scomputo degli oneri di Urbanizzazione Secondaria (U2) dovuti per l'edificazione stessa andrà a

ridurre sia il debito dell'Amministrazione sia la garanzia come sopra definita "Garanzia Tipo B".

Durante lo sviluppo del Piano Particolareggiato, tempo per tempo e fino all'esaurimento del credito, il saldo tra l'importo iniziale del credito del Soggetto Attuatore (assunto quale "Garanzia Tipo B") e l'importo degli oneri di Urbanizzazione Secondaria (U2) dallo stesso (o dai suoi aventi causa) scomputato per gli interventi edilizi attuati all'interno di ogni singolo Stralcio Attuativo autonomo costituirà la residua "Garanzia tipo B" atta ad assicurare la realizzazione delle opere di urbanizzazione dei residui Stralci Attuativi autonomi.

**3.** L'Amministrazione Comunale a fronte dell'inadempimento del Soggetto Attuatore alle obbligazioni di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste della presente Convenzione, avrà diritto:

**3.a** di escutere la garanzia (**GARANZIA tipo A**) per far fronte ai costi da sostenersi per il completamento dei lavori, per la realizzazione dei medesimi a regola d'arte, per porre rimedio ad eventuali difformità e vizi delle opere. Le fideiussioni bancarie che costituiranno la Garanzia Tipo A dovranno prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta del Comune (contratto autonomo di garanzia). Le costituite garanzie verranno svincolate, con liberazione del Soggetto Attuatore da ogni obbligo relativo, al momento dell'adempimento delle obbligazioni sullo stesso gravanti, come accertato in sede di collaudo espresso;

**3.b** di applicare una penale, ai sensi dell'articolo 1382 codice civile, per un importo pari all'importo della “GARANZIA TIPO B” sussistente alla data in cui si sarà determinato l'inadempimento del Soggetto Attuatore.

Ai fini di cui al presente comma 3, fermo restando quanto previsto al successivo articolo 7, si riterrà integrato l'inadempimento del Soggetto Attuatore nel caso in cui, maturati i presupposti per richiedere l'agibilità degli edifici compresi nello Stralcio Attuativo autonomo preso in considerazione ed il termine di gg. 180 di cui all'art. 12 comma 3°, le opere di urbanizzazione dello Stralcio stesso non siano ancora ultimate, ovvero presentino gravi difformità rispetto al titolo abilitativo, o non siano state eseguite a regola d'arte.

Successivamente al raggiungimento della quota pari al 50% delle opere di urbanizzazione attinenti ciascun Stralcio Attuativo autonomo, calcolata ai sensi del capoverso 2.b del sopraesteso comma 2. la **GARANZIA tipo A** relativa alle opere di urbanizzazione dello specifico stralcio potrà essere progressivamente ridotta sulla base dello stato di avanzamento dei lavori, in proporzione al valore delle opere tempo per tempo effettivamente realizzate, sino al limite massimo dell'80% dell'importo iniziale garantito e si estinguerà all'esito del rilascio del certificato di collaudo finale delle opere stesse.

## **ART. 7**

### **POTERI DI CONTROLLO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE E PRESA IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

**1.** Il Soggetto Attuatore per le opere di cui al presente articolo 7, si obbliga a comunicare la data di inizio e fine lavori, nel rispetto delle norme del Regolamento Edilizio vigente, specificando, in particolare, la data di ultimazione degli impianti eseguiti (rete di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, rete di smaltimento acque meteoriche e nere, illuminazione pubblica ecc.).

**2.** In caso di mancata presa in carico anticipata, il Comune, su richiesta dei Soggetti Attuatori, contestualmente al rilascio di certificato di conformità edilizia ed agibilità per gli edifici ultimati, si impegna ad autorizzare, tramite apposita ordinanza, l'apertura provvisoria della viabilità di urbanizzazione primaria e secondaria funzionale agli edifici ultimati.

**3.** A seguito delle comunicazioni di cui sopra, il Soggetto Attuatore deve inoltrare All'Ufficio Tecnico Comunale – 3° Settore "Patrimonio e Lavori Pubblici":

- il collaudo tecnico delle infrastrutture per l'Urbanizzazione dell'insediamento;
- la planimetria di aggiornamento (e relativi file in formato informatico: dwg, dgn, microsoft word e excel) degli impianti realizzati con descrizione delle relative caratteristiche e con computo metrico estimativo scorporato per voci di prezzi unitari;
- il certificato attestante la proprietà delle aree da cedere al Comune rilasciato dall'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare.

Il certificato di collaudo è regolato da quanto disposto dal precedente art. 5 e diviene automaticamente definitivo decorsi 2 anni dalla data del-

la relativa emissione anche qualora non sia intervenuto l'atto formale di approvazione e se, nel frattempo, il Comune non abbia accertato e segnalato eventuali difformità e vizi delle opere che il Soggetto Attuatore si obbliga fin da ora, con il presente atto, ad eliminare a propria cura e spese. Resta ferma la responsabilità del Soggetto Attuatore ai sensi dell'Art.1669 del Codice Civile.

4. Espletati i predetti adempimenti da parte del Soggetto Attuatore, il Comune, entro il termine di 60 giorni, redigerà apposito verbale nel quale darà atto dell'avveramento delle seguenti condizioni:

- a) che le opere relative sono realizzate completamente, regolarmente eseguite, collaudate e funzionanti;
- b) che le opere presentano carattere di pubblico interesse, al fine di essere incluse tra le proprietà comunali

5. La presa in carico da parte del Comune delle opere di urbanizzazione avverrà a collaudo finale positivo e la eventuale garanzia prestata dal Soggetto Attuatore sarà svincolata totalmente dopo l'approvazione del collaudo positivo delle opere realizzate, anche di ogni singolo Stralcio Attuativo autonomo.

6. Le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento dovranno, in ogni caso, risultare complete e perfettamente funzionanti al momento dell'ultimazione del 100% degli edifici previsti nel progetto di Piano Particolareggiato.

## **ART. 8**

### **CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI**

### **PER IL PROGRAMMA EDILIZIO**



**1.** I titoli abilitativi relativi agli interventi edilizi da realizzare all'interno del Comparto, che potranno essere richiesti anche durante l'esecuzione delle opere infrastrutturali di urbanizzazione (nel rispetto degli impegni e delle condizioni di cui al precedente art.6), devono contenere le seguenti prescrizioni:

- a)** obbligo, a carico del titolare del titolo abilitativo, di ripristinare le opere ed infrastrutture esistenti, eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;
- b)** divieto, a carico del titolare del titolo abilitativo, di realizzare il cantieramento su aree destinate alle infrastrutture per l'Urbanizzazione Primaria e Secondaria; la possibilità di tale realizzazione dovrà essere concordata con 3° Settore "Patrimonio e Lavori Pubblici Lavori Pubblici" del Comune di Casalgrande.

**2.** Il ritiro dei titoli abilitativi, relativi agli interventi edilizi da realizzare all'interno del Comparto di intervento, è subordinato:

- a)** all'avvenuto ritiro del permesso di costruire dello Stralcio Attuativo autonomo relativo al progetto delle opere e delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento;
- b)** all'avverarsi della condizione di cui all'alinea 2.b del comma 2 dell'articolo 6 della presente convenzione;
- c)** all'avvenuta presentazione del frazionamento del lotto di pertinenza dell'edificio oggetto del permesso di costruire.

**3.** Il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, per ogni edificio, è subordinato:

- a) all'esistenza e al perfetto funzionamento di rete fognante, acquedotto, ed energia elettrica in bassa tensione;
- b) al ripristino di opere ed infrastrutture eventualmente danneggiate;
- c) alla realizzazione di tutte le altre opere di urbanizzazione per il raggiungimento del lotto e per il funzionamento dell'edificio;
- d) all'impegno di prendere misure cautelative di sicurezza (ad esempio apposizione di cartelli che limitano la velocità di circolazione) nei confronti dei residenti soprattutto nel caso in cui i certificati di conformità siano rilasciati per Stralci Attuativi autonomi;
- e) al rispetto di quanto indicato al precedente art. 3 comma 5 punto h.

## **ART. 9**

### **CESSIONE GRATUITA DELLE AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

**1.** Ai sensi dell'art.28 della Legge n.1150/1942 e degli articoli A – 24 e seguenti della LR n.20/2000 e s.m.i, il Soggetto Attuatore concorre alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli interventi previsti e pertanto ha l'onere di:

- a) di provvedere alla cessione al Comune, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali, nella quantità fissata dalla pianificazione urbanistica (si veda la Tav. 08 -Aree di cessione U1 e U2) in misura non inferiore a quanto previsto dalle suddette disposizioni di legge;
- b) di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali (si veda la Tav. 07 Planimetria degli standard urbanistici), attraverso la corre-

sponsione del contributo concessorio di cui all'art.5 della legge n. 10 del 1977.

**2.** Il Soggetto Attuatore s'impegna a cedere al Comune, a titolo gratuito, le sole aree destinate ad opere di Urbanizzazione Secondaria (U2), (come individuate nella Tav. 08 – Planimetria delle aree di cessione U1/U2 e nell' ALL. 01 – Aree di Cessione U1/U2), in particolare le aree per opere di Urbanizzazione Secondaria a verde pubblico (S.4), e a parcheggio pubblico (S.5).

**3.** Il Piano Particolareggiato prevede le cessioni di :

§. mq. 24.066 come aree ad Urbanizzazioni Secondarie (U2), a fronte di una richiesta dello standard derivante delle Norme di PRG di mq. 8.673. Esse sono indicate nella planimetria allegata alla presente convenzione (ALL. 01 Aree di Cessione U1/U2). Sarà possibile che, eseguiti il tracciamento delle opere ed i frazionamenti delle aree di cessione, emergano differenze dimensionali delle suddette aree rispetto a quelle indicate negli elaborati grafici. Pertanto l'Amministrazione Comunale prende atto che l'esatta definizione dimensionale delle aree di cessione potrà subire modifiche, fermo restando in ogni caso il citato valore minimo dettato dalle Norme del P.R.G, dall'Accordo di Programma e dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato stesso.

**4.** Inoltre, in attuazione agli impegni assunti nell'atto di Accordo Quadro sottoscritto in data 6/07/2007, approvato precedentemente con deliberazione di Consiglio Comunale n.129 del 21/12/2006, e più specificamente all'art.9 - Obblighi di trasferimento della proprietà di beni immobili; il Soggetto Attuatore si impegna, a cedere gratuitamente

all'Amministrazione Comunale, entro 180 giorni dalla stipula della presente convenzione, la proprietà dei terreni interessati dalle opere di viabilità, scorporati dalla ZT.5, per un superficie complessiva pari a circa mq 5.150 (cinquemilacentocinquanta), da individuarsi con maggiore precisione mediante redazione di apposito tipo di frazionamento da approvarsi anteriormente alla stipulazione dell'atto di trasferimento della proprietà. Dette aree sono visualizzate mediante campitura in colore rosso e apposizione della indicazione alfanumerica "GE1" nell'estratto dalla planimetria catastale, che, sottoscritto dalle parti, è allegato al citato Atto di Accordo a costituirne "Allegato L", ora ripreso e allegato alla presente convenzione come ALL. 05 – Aree di Cessione ZT.5.

La planimetria redatta su base catastale (foglio n.19 del Comune di Casalgrande – Visura del 23/11/2010) ed allegata alla presente convenzione con il nome ALL. 06 – Aree di Proprietà del Soggetto Attuatore, individua i terreni di proprietà del Soggetto Attuatore interessati dalla citata cessione.

Sulla stessa base catastale, l'ALL. 07 – Aree di Cessione – Accordo del 06/07/2007, individua, in colore blu, le aree di circa mq. 5.150 (cinquemilacentocinquanta) oggetto della cessione di cui all'Accordo approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n.129 del 21/12/2006 e sottoscritto tra le parti in data 06/07/2007.

Sempre sulla stessa base catastale, l'ALL. 08 – Aree Frazionate, individua in colore rosso le aree oggetto di frazionamento in data 02/10/2009 n.161339 (foglio n.19 mapp. n.850, 849 e 843 per rispettivi mq. 1.740, mq. 116 e mq. 602) e per complessivi mq. 2.458, messe a disposizione

del Comune dal Soggetto Attuatore, per la realizzazione delle opere di viabilità, in quanto le suddette opere sono strettamente funzionali anche al collegamento con le vie di comunicazione della nuova ZT.4, sicché è interesse anche del Soggetto Attuatore agevolarne la realizzazione.

L' ALL. 09 – Aree ancora da cedere individua, in colore azzurro, le aree (di circa mq. 2.692 e fino alla concorrenza dei complessivi mq. 5.150 stabiliti dall'Accordo del 06/07/2007) che, secondo le modalità sopra richiamate, verranno frazionate e cedute al Comune di Casalgrande a cura e spese del Soggetto Attuatore, ovvero l'Immobiliare Leonardo Spa.

Qualora l'Amministrazione Comunale ed il Soggetto Attuatore, nell'arco di tempo che intercorre tra la stipula della presente convenzione e l'atto di cessione delle aree suddette (180 giorni) modificassero le relative intenzioni sulle aree da cedere al patrimonio comunale, è facoltà delle parti, rivedere la loro collocazione, fermo restando i dettati della Variante al PRG definitivamente approvata con deliberazione consigliere n. 26 del 23/03/2009.

## **ART. 10**

### **CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DEGLI INTERVENTI EDIFICATORI E CORRESPONSIONE DEGLI ONERI**

**1.** Ai sensi degli articoli 29-30-31 e seguenti della L.R. n.15/2013 e smi, il contributo di costruzione va corrisposto dal Soggetto Attuatore con le modalità e gli importi stabiliti dalle deliberazioni regionali e comunali, secondo quanto di seguito disciplinato:

- a)** per quanto attiene gli oneri di Urbanizzazione Primaria (U1) dell'intero comparto il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare, in

via diretta, le opere e le infrastrutture per l'Urbanizzazione dell'insediamento nonché le ulteriori dotazioni territoriali a carattere generale, anche in diversi Stralci Funzionali attuativi, a scomputo totale di detti oneri. Le parti pur consapevoli che i costi delle opere di urbanizzazione primaria saranno maggiori degli oneri di Urbanizzazione Primaria che sarebbero dovuti dal Soggetto Attuatore sulla scorta delle tabelle parametriche convengono che nulla dovrà essere corrisposto da parte del Comune al Soggetto Attuatore.

- b)** per quanto attiene gli oneri di Urbanizzazione Secondaria (U2), il Soggetto Attuatore si obbligano a corrispondere gli oneri di Urbanizzazione Secondaria, in base alle tabelle parametriche vigenti al momento della presentazione del titolo abilitativo, salvo quanto specificato al sopraesposto articolo 6 e al successivo comma 2;
- c)** per quanto attiene il contributo relativo al costo di costruzione, lo stesso dovrà essere integralmente corrisposto, sulla base delle normative regionali e delle deliberazioni comunali attuative vigenti al momento del rilascio dei permessi di costruire (ai sensi della Legge Regionale n.15/2013 e smi).

**2.** Sempre per quanto attiene gli oneri di Urbanizzazione Secondaria (U2), le parti danno atto che in virtù dell'art.14 dell'Atto di Accordo sottoscritto il 6/7/2007 e richiamato in premessa, è riconosciuto al Soggetto Attuatore e/o ai propri aventi causa il diritto di scomputare la somma di Euro 500.000,00 (eurocinquecentomila/00) dal versamento degli oneri di Urbanizzazione Secondaria relativo agli interventi edilizi da realizzarsi all'interno della zona ZT.4. Detto scomputo degli oneri di

urbanizzazione secondaria U2, secondo l'imputazione di cui alla Tabella Oneri di Urbanizzazione Secondaria – U2 (ALL.10), avrà luogo quando, in relazione allo Stralcio Attuativo autonomo a cui appartiene il lotto per il quale si chiede lo scomputo siano realizzate almeno il 50% delle opere infrastrutturali di urbanizzazione, come meglio specificato al sopraelencato articolo 6. Il Soggetto Attuatore potrà operare lo scomputo anteriormente al raggiungimento della percentuale di opere di cui sopra fornendo garanzia fidejussoria bancaria di importo uguale all'importo oneri scomputati.

La Tabella allegata alla presente convenzione (ALL. 10 – Tabella Oneri di Urbanizzazione Secondaria – U2) definisce e quantifica criteri e meccanismi con cui sarà scomputata la somma di Euro 500.000,00 citata.

La Tabella ipotizza l'Onere di Urbanizzazione Secondaria dovuto, determinato dal prodotto tra la superficie complessiva Utile abitabile (Su) risultante dall'applicazione dell'art.3 del DM 10 maggio 1977, n.801, che recita testualmente “per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne (la cui superficie va conteggiata una sola volta), di logge e di balconi”, attribuita ai singoli Lotti dal Piano Particolareggiato e il valore dell'onere stesso, formulato in base alle tabelle parametriche degli oneri di urbanizzazione (Deliberazione della Giunta Comunale n.323 del 04.12.2001, Regolamento approvato Con Delibera di C.C. n.141 del 22.10.2001, modificato con Delibera di G.C. n.323 del 4.12.2001, modificato da

successive deliberazioni di giunta in merito al costo di costruzione dell'anno corrente).

Nello specifico la Tabella determina:

- §. Colonna a - Individuazione Lotto;
- §. Colonna b - SC residenziale attribuita al singolo Lotto;
- §. Colonna c - SC per altri usi attribuita al singolo Lotto;
- Colonna d - SC complessiva attribuita al singolo Lotto;
- §. Colonna d1 - Su complessiva attribuita al singolo Lotto (DM 10/05/1977);
- §. Colonna e - Onere di Urbanizzazione Secondaria desunto dall'applicazione dei parametri deliberati dalla Giunta Comunale in data 04.12.2001 n.323 e s.m.i. sviluppato per ogni singolo Lotto;
- §. Colonna f - Onere da porre a scomputo applicato ad ogni singolo Lotto;
- Colonna g - Onere da versare al Comune applicato ad ogni singolo Lotto.

Ogni Lotto (in cui è suddiviso il Piano Particolareggiato) avrà diritto di scomputare gli Oneri di Urbanizzazione Secondaria (U2), nell'importo determinato dalla Colonna f della Tabella allegata (tale importo si assume come fisso, determinato e inamovibile), in sede di rilascio del Permesso di Costruire.

Qualora, nel periodo che intercorre tra la stipula della presente convenzione e la Presentazione dei Permessi di Costruire relativi agli edifici ai Lotti interessati dallo scomputo degli oneri, dovessero intervenire ag-



giornamenti delle tabelle parametriche di incidenza degli oneri di urbanizzazione tali da modificare gli importi dovuti (colonna e della Tabella), il richiedente del Permesso di Costruire, al momento del rilascio del titolo abilitativo, corrisponderà la differenza dovuta da tale aggiornamento nelle modalità definite dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n.141 del 22/10/2001 concernente il Regolamento dei Contributi per le Concessioni Edilizie e smi.

Lo stesso dicasi nel caso di trasferimenti di SC da un edificio ad un altro edificio (che potrà avvenire secondo quanto stabilito dalle Norme di Attuazione del Piano) sempre nell'ambito di quelli programmati dal Piano Particolareggiato e che comporterà quindi un conguaglio degli oneri dovuti (colonna f della Tabella di cui all'Allegato 10).

Nel caso di trasferimento di SC, rispetto a quella programmata dal Piano Particolareggiato, resta inteso che tale quota di SC dovrà essere trasferita ad altri edifici, già programmati dal Piano Particolareggiato, unitamente al proprio onere a scomputo.

Gli Uffici comunali, nell'effettuare il conteggio del contributo dell'onere dovuto al momento del rilascio dei Permessi di Costruire (ai sensi della Legge Regionale n.15/2013 smi), dovranno attenersi a quanto richiamato nel presente articolo e a quanto risultante dalla Tabella allegata.

## **ART. 11**

### **PATTI GENERALI**

**1.** La manutenzione di tutte le aree ed opere pubbliche o di uso pubblico comprese nel comparto avverrà a cura e spese dei Soggetti Attuatori, fi-

no a quando le opere e le aree stesse passeranno in carico all'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle tempistiche citate nell'art.7.

**2.** In ogni atto di alienazione degli immobili compresi nel comparto in oggetto, l'acquirente dovrà dichiarare di essere pienamente consapevole che l'immobile acquistato è soggetto alle norme del Piano e alla relativa Convenzione Urbanistica.

**3.** L'edificazione sugli immobili compresi nel comparto sarà regolata dai parametri e dalle NTA del PP di cui trattasi.

## **ART. 12**

### **ALTRE CLAUSOLE**

**1.** Condizione preliminare all'attuazione dei vari Stralci Attuativi autonomi del presente Piano Particolareggiato, ovvero alla presentazione del permesso di costruire del progetto delle opere urbanizzative di ogni singolo Stralcio Attuativo autonomo, è la realizzazione della "bonifica ambientale" dell'area corrispondente allo Stralcio da attuare come previsto dal Piano di Bonifica presentato al Ministero per l'Ambiente e successive modificazioni (così come specificato in premessa), nonché da quanto previsto dalla normativa vigente in materia ambientale.

**2.** Le parti danno concordemente atto che la quantificazione dei parcheggi pertinenziali dei singoli lotti viene demandata ai necessari titoli edilizi, in quella sede dovendo essere definite le caratteristiche dimensionali e tipologiche dei singoli esercizi e delle singole attività, in relazione alle quali tale quantificazione dovrà appunto essere rapportata.

3. Per quanto attiene alla parziale/irregolare/viziata attuazione delle opere di urbanizzazione, il Comune concederà al Soggetto Attuatore un termine di 180 giorni per la loro regolarizzazione dal momento della formale comunicazione/verbalizzazione delle irregolarità. Trascorso il termine di cui sopra quali il Comune sarà libero di a far ultimare o correggere le opere incomplete o mal eseguite utilizzando le somme a garanzia di cui all'art.6 e facendo gravare sul Soggetto Attuatore l'eventuale maggior spesa. Trovano comunque applicazione le disposizioni di cui all'articolo 6.

#### **ART. 13**

#### **VALIDITA' DELLA CONVENZIONE URBANISTICA**

1. In considerazione della complessità degli interventi di bonifica ambientale, da realizzarsi nel sottosuolo della "Zona di Trasformazione ZT.4 Ceramica Supergres - Loc. Boglioni" (vincolanti ai fini della nuova edificazione residenziale e altri usi – art.15 della nta di P.R.G vigente), la presente convenzione attuativa sarà efficace e produrrà i suoi effetti alla data di sottoscrizione della presente con scadenza degli obblighi e impegni al 30/03/2027.

2. Salva l'ipotesi della realizzazione della bonifica ambientale per stralci, i lavori di realizzazione delle previsioni del Piano Particolareggiato, non potranno iniziare prima del rilascio della certificazione di completamento e conformità della bonifica del sito.

#### **ART. 14**

#### **OBBLIGHI REALI DA TRASCRIVERE NEI SUCCESSIVI**

#### **ROGITI DI VENDITA**

**1.** Nel caso di trasferimento frazionato delle aree incluse nel Piano Particolareggiato di che trattasi, il Soggetto Attuatore non sarà liberato neppure pro-quota dagli obblighi assunti inerenti la realizzazione delle infrastrutture per l'Urbanizzazione dell'insediamento che non siano stati ancora adempiuti. Il medesimo Soggetto Attuatore si obbliga, nel caso di cui al presente comma 1, a non cedere a terzi le aree destinate alle opere di urbanizzazione identificate nella planimetria allegata alla presente Convenzione Urbanistica, né le opere realizzate.

**2.** Il Soggetto Attuatore si obbliga altresì ad istituire a sua cura e spese e ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore degli enti preposti, relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi, che interessassero il comparto come infrastrutture per l'Urbanizzazione dell'insediamento.

**3.** In ogni atto di alienazione di aree inserite nel Piano Particolareggiato in oggetto, ovvero di fabbricati realizzati all'interno dell'area di Piano, che intervenga nel periodo di validità della presente convenzione l'acquirente dovrà dichiarare di essere pienamente consapevole che l'immobile acquistato è soggetto al Piano Particolareggiato di iniziativa privata "BOGLIONI ZT.4 -SUPERGRES" e alla relativa Convenzione Urbanistica.

## **ART. 15**

### **CONTROVERSIE**

**1.** Eventuali controversie concernenti diritti soggettivi aventi ad oggetto l'interpretazione e sull'esecuzione della presente convenzione che non sia possibile risolvere bonariamente, saranno 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 indicarsi entro venti giorni dalla richiesta formulata da chi ne abbia interesse. Gli Arbitri nominati dalle Parti provvederanno alla nomina di un terzo Arbitro con funzioni di Presidente. In ipotesi di disaccordo in ordine alla nomina del terzo membro del Collegio tale nomina sarà demandata al Presidente del Tribunale di Reggio Emilia su iniziativa della parte più diligente. Il Collegio Arbitrale, accettata l'investitura, deciderà ai sensi degli articoli 806 e seguenti del codice di procedura civile. Il lodo dovrà essere pronunciato entro il termine di 60 giorni dall'intervenuta accettazione da parte del Collegio, salve proroghe concesse dalle parti.

**2.** Gli oneri conseguenti al giudizio arbitrale saranno a carico della Parte soccombente, salva diversa determinazione del Collegio Arbitrale.

## **ART. 16**

### **SANZIONI**

**1.** In caso d'inosservanza da parte del Soggetto Attuatore degli obblighi assunti con la presente convenzione si applicheranno le sanzioni di legge e, ove applicabili, le penali previste dalla presente Convenzione.

Il Comune agirà in danno del Soggetto Attuatore, anche escutendo la garanzia da questi prestata, e salvo quanto specificamente previsto da altri articoli della Convenzione, nel caso di:

**a)** mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti nel Permesso di Costruire, eventualmente prorogati, previa comunicazione scritta di messa in mora. L'eventuale garanzia 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 di Reggio Emilia;

b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la garanzia 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. 17**

### **REGISTRAZIONE, SPESE ED ONERI FISCALI**

1. Sono a carico del Soggetto Attuatore le spese del presente atto, nonché quelle degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree al Comune e per l'eventuale asservimento delle opere all'uso pubblico, compreso il frazionamento delle stesse, ed ogni altra spesa inerente e dipendente dal medesimo.

2. Il Soggetto Attuatore si impegna, a sua cura e spese, a trasmettere al Comune, copia conforme del presente atto completo degli estremi di registrazione e trascrizione, non appena disponibile.

## **ART.18**

### **ACCETTAZIONE DA PARTE DEL COMUNE**

1. 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.

## **ART.19**

### **ALLEGATI ALLA CONVENZIONE ZT.4**

- All. 01 Aree di cessione U1/U2 (Scala 1/2000);
- All.02 Opere di urbanizzazione Primaria U1 (Scala 1/2000);
- All.03 Opere di urbanizzazione extra comparto (Scala 1/2000);
- All.04 Stralci attuativi funzionali (Scala 1/2000);
- All.05 Aree di cessione ZT.5 (Scala 1/2000);
- All.06 Cessione gratuita delle aree per attrezzature e spazi collettivi – zona di trasformazione ZT.5 aree di proprietà del soggetto attuatore (Scala 1/2000);
- All.07 Cessione gratuita delle aree per attrezzature e spazi collettivi – zona di trasformazione ZT.5 aree di cessione Accordo del 6/7/2007 (Scala 1/2000);
- All.08 Cessione gratuita delle aree per attrezzature e spazi collettivi – zona di trasformazione ZT.5 aree frazionate in data 2/10/2009 n.161339 (Scala 1/2000);
- All.09 Cessione gratuita delle aree per attrezzature e spazi collettivi – zona di trasformazione ZT.5 aree ancora da cedere (Scala 1/2000);
- All.10 Tabella oneri di urbanizzazione secondaria U2 – modalità di scomputo oneri U2 per gli interventi edilizi interni alla ZT.4;

Casalgrande, lì \_\_\_\_\_

Letto, Confermato, Sottoscritto.

Per il Comune di Casalgrande

Il Responsabile del 2° Settore

“Urbanistica ed Edilizia Privata”

(Arch. Giuliano Barbieri)

Il Responsabile del 3° Settore

“Patrimonio e Lavori Pubblici”

(Geom Corrado Sorrivi)

Per il Soggetto Attuatore

Immobiliare Leonardo SpA

L'Amministratore Unico

(Giuliana Mussini)