

COMUNE DI CASALGRANDE

(Provincia di Reggio Emilia)

**ATTO INTEGRATIVO ALLA CONVEZIONE VIGENTE DEL
22/10/2010 REP.N.9294 RELATIVA AL PROGETTO UNITARIO
DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO “ZNI18/A
(LOCALITÀ CASALGRANDE ALTO)”.**

tra

Il **COMUNE DI CASALGRANDE**, di seguito denominato “Comune”, in
persona del Responsabile Settore “Pianificazione Territoriale”, Arch. **Giulia-
no Barbieri**, nato a il, e
in persona del Responsabile Settore “Lavori Pubblici e Patrimonio”, il Geom
Corrado Sorrivi nato a il domici-
liati 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 Ca-
salgrande, Codice Fiscale n. , in quanto autorizzati
con i rispetti decreti del Sindaco;

e

La Società **ITALCASA COSTRUZIONI EDILI S.R.L.** con sede in Casal-
grande (RE) alla strada Statale 467 n.53, partita iva codice fiscale e numero
d'iscrizione presso il Registro Imprese di Reggio Emilia 00143030351, nume-
ro REA RE-77776 agente in persona dell'Amministratore Unico e legale rap-

presentante geom. Ivan Sandro Campioli, nato a Reggio Emilia (RE) il 16.11.1952, C.F.: CMPVSN52S16H223A domiciliato per la carica presso la sede sociale, proprietaria del terreno oggetto 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 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 con deliberazione Consigliare n.9 in data 16.02.2009 il Comune ha approvato lo schema d'Accordo Quadro, redatto ai sensi dell'art.10-11 della Legge n.241/1990 smi e dell'art.18 della Legge Regionale 24.03.2000 n.20, per la realizzazione di opera pubblica (casa protetta) e l'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale;
- che l'Accordo Quadro di cui al precedente punto, effettivamente stipulato dal Comune e da Italcasa Costruzioni Edili S.r.l in data 06.05.2009 al n.9107 di repertorio, da intendersi qui integralmente richiamato;
- che con deliberazione della Giunta Comunale n.131 del 15.10.2008 il Comune ha approvato "Progetto preliminare dei lavori di costruzione di una Casa Protetta per 64 posti o in alternativa di una casa protetta per 52 posti e un Centro diurno per posti 15 in Casalgrande Alto", in-

terno all'ambito della zona di nuovo insediamento ZNI.18 comparto A (loc. Casalgrande Alto);

- che con deliberazione consigliere n.70 del 21.09.2009 è stata approvata una variante urbanistica al vigente P.R.G. del Comune di Casalgrande, relativa all'attuazione della Zona di Nuovo Insediamento ZNI.18, sui terreni di proprietà della ditta Italcasa Costruzioni Edili S.r.l, censiti al Catasto Terreni del Comune di Casalgrande (RE) al foglio n.23 mappali n.922,923,924,925,926,927,928,929;
- che le suddette aree, per una superficie complessiva di 17.241 mq. circa, costituiscono il comparto A della Zona di Nuovo Intervento denominata ZNI.18, soggetto all'approvazione di un Progetto Unitario di intervento e alla stipula di una convenzione attuativa;
- che in data 17/10/2009 prot.gen.n.15582, e successive integrazioni, la ditta Italcasa Costruzioni Edili S.r.l ha presentato, nel rispetto degli impegni assunti con la sottoscrizione del citato atto di Accordo, all'Amministrazione Comunale il Progetto Unitario di iniziativa privata denominato Zona di Nuovo Insediamento ZNI.18 comp.A, a firma dell'Ing. Francesco Azzoni di Novellara (RE);
- 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 ZNI.18/a "Zona di Nuovo insediamento ZNI" (in località Casalgrande Alto) disciplinate dalle norme tecniche d'attuazione del P.R.G. vigente agli artt.15-17-18-19-21-23-26-27-45-73-77-78-79-129;

- che in data 17/10/2009 prot.gen.n.15582 è stata inoltrata dalla ditta Italcasa Costruzioni Edili S.r.l, con sede in Casalgrande (RE) alla strada Statale 467, n.53, in qualità di proprietaria di terreni, identificati catastalmente al foglio n.23 mappali n.922,923,924,925,926,927,928,929 del Comune di Casalgrande, la richiesta di approvazione del Progetto Unitario denominato Zona di nuovo insediamento ZNI.18 comparto A, in attuazione agli impegni assunti dalle reciproche parti, nell'Atto di Accordo approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.9 del 16.02.2009;
- che il presente Progetto Unitario di iniziativa privata denominato Zona di Nuovo Insediamento ZNI.18/a, si sviluppa su un' area territoriale pari a circa 17.241 mq con le seguenti aree destinate a:

4

- § Superficie Territoriale ST;
- § [R] Superficie fondiaria Sf ;
- § [BV] Verde privato destinato a residenza;
- § [GB4] Attrezzature sanitarie e assistenziali (casa protetta)
- § [GC4] Verde attrezzato, giardini, spazi per il gioco verde pubblico
- § [GE1] Viabilità pubblica
- § [GE3] Parcheggi pubblici di urbanizzazione U1 e U2
- Il Progetto si compone dei seguenti elaborati:
- TAV. I - INQUADRAMENTO SU FOTO AEREA, ESTRATTO
- CATASTALE, ESTRATTO DI PRG VIGENTE
- TAV. 2 - RILIEVO STRUMENTALE DELLO STATO DI FATTO
- TAV. 3 - PLANIMETRIA QUOTATA DI PROGETTO

- TAV. 4 - PLANIMETRIA ARREDO URBANO.
- PLANIVOLUMETRICO
- TAV. 5 — PROFILI E SEZIONI DI PROGETTO
- TAV. 6 — PROGETTO RETE FOGNARIA
- TAV. 7 — PROGETTO RETE GAS / ACQUEDOTTO
- TAV. 8 — PROGETTO RETE ELETTRIFICAZIONE
- TAV. 9 — PROGETTO RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- TAV. 10 — PROGETTO RETE TELEFONICA
- TAV. 11 — AREE PUBBLICHE IN CESSIONE
- ALLEGATO 1 — RELAZIONE DI PROGETTO, INDICI URBANISTICI
- E NORME DI ATTUAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO
- ALLEGATO 2 — DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALLEGATO 3 — COMPUTO METRICO DELLE OPERE DI
- URBANIZZAZIONE GENERALE
- ALLEGATO 4 — INDAGINI GEOLOGICHE
- ALLEGATO 5 — DOCUMENTAZIONE INERENTE LA PROPRIETÀ
- ALLEGATO 6 — SCHEMA DI CONVENZIONE
- RICHIAMATA la comunicazione del 07/05/2010 prot.gen.n.6163 dall'Ufficio Tecnico rivolta alle varie proprietà per la sistemazione complessiva di Via Zacconi;
- che l'Azienda U.S.L (con prot.n. 66862/9112 del 07/07/2010) del Distretto di Scandiano e A.R.P.A (prot.n. PGRE/10/6159 del 06/07/2010), in merito ai contenuti del Progetto Unitario di iniziativa

privata denominato Zona di Nuovo Insediamento ZNI.18/a (Loc. Casalgrande Alto) ha espresso parere favorevole;

- che in data 13/04/2010 la Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio CQAP (ai sensi del D.Lgs n.42/2004 s.m.i e LR n.31/2002 s.m.i) ha espresso parere favorevole in merito al presente progetto unitario;
- che il Responsabile del 2° Settore "Urbanistica ed Edilizia Privata" Arch. Giuliano Barbieri ed il Tecnico Istruttore-Responsabile del Procedimento Geom. Riccardo Medici hanno espresso parere favorevole;
- che in data 27/01/2010 prot. n. 908 dal 3° Settore "Lavori Pubblici e Patrimonio", ha espresso parere favorevole in merito alle opere di urbanizzazione generale e realizzazione della casa protetta;
- che il Consiglio Comunale n. 64 del 06/09/2010 ha approvato il Progetto Unitario di iniziativa privata denominato Zona di Nuovo Insediamento ZNI.18 comparto A;
- che in data 22/10/2010 rep.n.9294, ai sensi dell'art.25 della Legge Regionale n. 47/78 smi, è stata sottoscritta, d'innanzi al Segretario Comunale Dott. Andrea Orlando, apposita Convenzione tra le parti al fine di assicurare la puntuale e regolare attuazione del Progetto Unitario denominato Zona di Nuovo Insediamento ZNI.18 comparto A, in attuazione di quanto stabilito nell'atto di Accordo stipulato in data 06.05.2009 al n.9107 di repertorio e deliberazione consigliare n.70 del 21.09.2009;
- con determinazione n.778 del 17/12/2010 è stato approvato il progetto esecutivo, ai sensi dell'art.32 e art.122 del D.Lgs n.163/2006 smi, per

la realizzazione delle opere di urbanizzazione del Progetto unitario “Zona di nuovo Insediamento ZNI.18/A”. A riguardo, in data 8/03/2011 prot.n.3319 è stata da comunicazione dell’inizio dei lavori da parte del Direttore dei Lavori Ing. Francesco Azzoni di Novellara (Reggio Emilia);

- il comparto urbanistico “Zona di Nuovo Insediamento ZNI.18/A” è in attuazione. Nello specifico sono in corso le opere di urbanizzazione primaria (strade e parcheggi pubblici) e la costruzione dell’opera pubblica “Casa Protetta”;

DATO ATTO:

- che l’attuazione del Progetto Unitario Zona di Nuovo Insediamento ZNI.18 comparto A, non ha avuto lo svolgimento previsto nella Convenzione del 22/10/2010 rep.n.9294 indicata in premessa. A riguardo, in data 2.10.2019 prot.n.18492 l’amministrazione comunale ha formulato, al soggetto attuatore del comparto vigente ZNI.18/A, proposta urbanistica di modifica non sostanziale all’assetto urbanistico e relativi impegni per il completamento delle opere di urbanizzazione generale;
- che il Comune ha interesse primario a che si proceda con urgenza all’ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria U1 (strade e parcheggi pubblici, reti tecnologiche) a diretto servizio dell’opera pubblica “Casa Protetta” e dei lotti edificatori privati;
- che in data 30.10.2019, prot.n.20343, il soggetto attuatore del comparto vigente ZNI.18/A, ha manifestato interesse, sulla proposta avanzata dall’amministrazione comunale con propria lettera del 2.10.2019

prot.n.18492, per il completamento delle opere di urbanizzazione e la cessione dei lotti n. 7 e 7 bis;

- che con deliberazione di Giunta Comunale n.8 del 24.01.2020 sono state definite le nuove modalità attuative per il completamento delle opere di urbanizzazione a diretto servizio dell'opera pubblica "Casa Protetta" e dei lotti edificatori privati nell'ambito denominato "*Zona di Nuovo Insediamento ZNI.18 comparto A*",

- che in data 4/03/2020 prot.n.4079 il soggetto attuatore, in riferimento al precedente punto, ha inoltrato all'amministrazione comunale la documentazione urbanistica aggiornata degli elaborati del comparto vigente ZNI.18/A ad integrazione del progetto vigente, in particolare:

TAV.1 - Planimetria quotata di progetto. Stato concessionato

8

TAV.1v - Planimetria quotata di progetto. Variante in corso d'opera

TAV.1v G/R - Planimetria quotata di progetto. Stato comparativo

TAV.2 - Planimetria generale. Limiti di edificabilità. Stato concessionato

TAV.2v - Planimetria generale. Limiti di edificabilità. Variante in corso d'opera

TAV.3 - Planimetria arredo urbano. Progetto verde. Individuazione dei parcheggi. Planivolumetrico. Stato concessionato

TAV.3v - Planimetria arredo urbano. Progetto verde. Individuazione dei parcheggi. Planivolumetrico. Variante in corso d'opera

TAV.4 - Planimetria Generale. Segnaletica stradale. Stato concessionato

TAV.4v - Planimetria Generale. Segnaletica stradale. Variante in corso d'opera

TAV.5 - Planimetria generale. Individuazione area raccolta rifiuti. Stato concessionato

TAV.5v - Planimetria generale. Individuazione area raccolta rifiuti. Variante in corso d'opera

TAV.6 - Profili e sezioni di progetto. Stato concessionato

TAV.6v - Profili e sezioni di progetto. Variante in corso d'opera

TAV.7 Progetto rete fognaria. Stato concessionato

TAV.7v - Progetto rete fognaria. Variante in corso d'opera

TAV.8 - Progetto rete gas/acquedotto. Stato concessionato

TAV.8v - Progetto rete gas/acquedotto. Variante in corso d'opera

TAV.9 - Progetto rete elettrificazione. Stato concessionato

TAV.9v - Progetto rete elettrificazione. Variante in corso d'opera

TAV.10 - Progetto rete illuminazione. Stato concessionato

TAV.10v - Progetto rete illuminazione. Variante in corso d'opera

TAV.11 - Progetto rete telefonica. Stato concessionato

TAV.11v - Progetto rete telefonica. Variante in corso d'opera

TAV.12 - Aree pubbliche in cessione. Stato concessionato

TAV.12v - Aree pubbliche in cessione. Variante in corso d'opera

All.1 - Relazione di progetto, indici urbanistici e norme di attuazione

All.2 - Atto integrativo alla convenzione vigente

- che è intenzione delle parti di novare parzialmente detta Convenzione al fine di giungere alla realizzazione puntuale delle Opere di Urbanizzazione previste nel Progetto Unitario Zona di Nuovo Insediamento ZNI.18 comparto A;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

le parti, come sopra rappresentate, convengono, stipulano ed approvano quanto segue:

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. Per tutto quanto non espressamente derogato o comunque incompatibile con il presente atto, le Parti confermano la validità degli impegni assunti con gli atti sopra richiamati;

Art.2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE INTEGRATIVA.

Le parti convengono che il presente atto disciplini la realizzazione delle opere di urbanizzazione (viabilità, parcheggi e verde pubblico) del comparto A della ZNI.18, approvato in data 06/09/2010 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 64, con le modalità di seguito descritte ad effetto novativo rispetto agli obblighi dalle stesse (parti) assunti con l'atto del 22/10/2010, repertorio del Comunale di Casalgrande n.9294, registrato il 04/11/2010 presso Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Reggio Emilia, serie 2, n. 84.

10

Art. 3 — CONTENUTI DEL PROGETTO UNITARIO ZNI.18/a

Il presente atto ha per oggetto la disciplina per la realizzazione del Progetto Unitario di iniziativa privata denominato Zona di Nuovo Insediamento ZNI.18 comparto A.

Gli interventi previsti sono quelli rappresentati negli elaborati progettuali e normativi del Piano che vengono assunti a parte integrante e sostanziale della presente convenzione. Gli elaborati del progetto unitario P.U. sono quelli presentati in data 17/10/2009 prot.n.15582 (P.U. approvato 2010), coordinati con

gli elaborati presentati in data 4/03/2020 prot.n.4079 (var. P.U. 2020) come di seguito elencati:

TAV.1 - Planimetria quotata di progetto. Stato concessionato

TAV.1v - Planimetria quotata di progetto. Variante in corso d'opera

TAV.1v G/R - Planimetria quotata di progetto. Stato comparativo

TAV.2 - Planimetria generale. Limiti di edificabilità. Stato concessionato

TAV.2v - Planimetria generale. Limiti di edificabilità. Variante in corso d'opera

TAV.3 - Planimetria arredo urbano. Progetto verde. Individuazione dei parcheggi. Planivolumetrico. Stato concessionato

TAV.3v - Planimetria arredo urbano. Progetto verde. Individuazione dei parcheggi. Planivolumetrico. Variante in corso d'opera

11

TAV.4 - Planimetria Generale. Segnaletica stradale. Stato concessionato

TAV.4v - Planimetria Generale. Segnaletica stradale. Variante in corso d'opera

TAV.5 - Planimetria generale. Individuazione area raccolta rifiuti. Stato concessionato

TAV.5v - Planimetria generale. Individuazione area raccolta rifiuti. Variante in corso d'opera

TAV.6 - Profili e sezioni di progetto. Stato concessionato

TAV.6v - Profili e sezioni di progetto. Variante in corso d'opera

TAV.7 - Progetto rete fognaria. Stato concessionato

TAV.7v - Progetto rete fognaria. Variante in corso d'opera

TAV.8 - Progetto rete gas/acquedotto. Stato concessionato

TAV.8v - Progetto rete gas/acquedotto. Variante in corso d'opera

TAV.9 - Progetto rete elettrificazione. Stato concesso

TAV.9v - Progetto rete elettrificazione. Variante in corso d'opera

TAV.10 - Progetto rete illuminazione. Stato concesso

TAV.10v - Progetto rete illuminazione. Variante in corso d'opera

TAV.11 - Progetto rete telefonica. Stato concesso

TAV.11v - Progetto rete telefonica. Variante in corso d'opera

TAV.12 - Aree pubbliche in cessione. Stato concesso

TAV.12v - Aree pubbliche in cessione. Variante in corso d'opera

All.1 - Relazione di progetto, indici urbanistici e norme di attuazione

All.2 - Atto integrativo alla convenzione vigente

Gli elaborati progettuali e normativi del progetto unitario, così come depositati agli atti comunali, anche se non materialmente allegati, vengono considerati parte integrante e sostanziale della presente convenzione dandosi atto che gli elaborati sopra indicati prevalgono sugli elaborati antecedenti, ove incompatibili.

12

Art.4 - PARAMETRI URBANISTICI E DESTINAZIONE DELL'AREA OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Per quanto riguarda gli indici urbanistici e le destinazioni urbanistiche, le parti dichiarano sono quelli riportati nella Tav.2v (di cui alla documentazione presentata in data 4/03/2020 prot.n.4079).

Art.5 - IDENTIFICAZIONE DEGLI ONERI E DEGLI OBBLIGHI A CARICO DELLE PARTI

5.1) ITALCASA COSTRUZIONI EDILI S.R.L:

5.1.a) prima d'ora ha realizzato le attività seguenti:

- la progettazione ai sensi del D.Lgs n.163/2006 smi, di tutte le opere necessarie per la sistemazione di Via Zacconi;
 - i progetti (definitivo ed esecutivo in conformità a quanto disposto all'art. 9 della Convenzione del 22/10/2010) di tutte le Opere di Urbanizzazione U1 e U2 ottenendo i relativi atti autorizzativi;
 - trasferimento gratuito in favore del Comune di Casalgrande della proprietà dell'area classificata, all'interno del citato comparto A della ZNI.18, in sottozona GB4 (attrezzature sanitarie e assistenziali) dell'estensione di circa mq. 4.298;
 - adempimento dell'obbligo di eseguire e completare, secondo le modalità descritte nell'atto Accordo i lavori per la realizzazione del primo stralcio della struttura pubblica "Casa Protetta" prevista sulle aree classificate (fg. n.23 mapp.n.922) come sottozona GB4 all'interno del comparto A della "ZNI.18" in Casalgrande Alto;
 - esecuzione parziale delle opere di urbanizzazione primaria;
- 5.1.b) entro la sottoscrizione della presente Convenzione dovrà:
- cedere gratuitamente a favore del Comune di Casalgrande le aree di sedime delle opere di urbanizzazione primaria U1, aventi una superficie complessiva di circa 5.214 mq. (come meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati al "progetto unitario" approvato);
 - cedere gratuitamente a favore del Comune di Casalgrande tutte le opere di urbanizzazione primaria U1 già realizzate, in quantità parziale, sulle aree di cui al punto precedente;

- cedere gratuitamente al Comune di Casalgrande le aree per opere di urbanizzazione secondaria U2, interne al perimetro di comparto (in riferimento alle Tavole del P.U. approvato);
- trasferire, in luogo della esecuzione diretta, a scomputo degli oneri, delle opere di urbanizzazione, al COMUNE DI CASALGRANDE o ad altro soggetto dallo stesso indicato, le aree di cui ai lotti n.7 e 7 bis (Tav.2v di cui alla documentazione presentata in data 4/03/2020 prot.n,4079).

Le aree di cui ai punti precedenti, con particolare riferimento ai lotti n. 7 e 7 bis, sono cedute libere da ogni vincolo, ipoteca, servitù o altro diritto reale a favore di terzi; tali aree si intendono altresì cedute nell'ambito dell'attuazione del comparto edificatorio ZNI.18/A e pertanto senza oneri a carico del Comune di Casalgrande di carattere fiscale (IVA) o altra tassazione o imposta (eventualmente a carico del soggetto attuatore), se non la tassa di registro in misura fissa in sede di rogito.

14

5.2) COMUNE DI CASALGRANDE:

5.2.a) dovrà, giusta acquisizione dell'area di cui ai lotti n.7 e 7bis della Tav.2v di cui alla documentazione presentata in data 4/03/2020 prot.n,4079, adempiere ogni obbligazione e realizzare le opere di urbanizzazione primarie, previste nella Convenzione del 22/10/2010 rep.n.9294;

5.2.b) liberare ITALCASA COSTRUZIONI EDILI S.R.L dalla garanzia descritta al seguente art.17.Si precisa inoltre che la società Italcasa Costruzioni S.r.l non ha impegni economici nei riguardi dell'amministrazione comunale per il completamento/sistemazione della viabilità esistente (Via Zacconi).

Art.6 - MODALITA' ESECUTIVE DEL PROGETTO.

I lavori di realizzazione delle Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria, previste nel presente progetto unitario, dovranno essere completate dal Comune di Casalgrande entro quanto previsto al successivo art.20.

ITALCASA COSTRUZIONI EDILI S.R.L o i suoi aventi causa, potrà/anno richiedere il rilascio del permesso di costruire, ai sensi della LR n.15/2013 smi, relativo agli edifici da realizzare sui lotti di sua/loro proprietà.

I lavori di realizzazione delle massicciate stradali, fognature, gasdotto, acquedotto e linee telefoniche dovranno essere eseguiti prioritariamente per garantire l'accessibilità ed i servizi essenziali ai lotti edificabili del P.U. 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.

La gestione e l'utilizzo delle terre e rocce da scavo, nell'ambito dell'attuazione del Progetto Unitario di iniziativa privata denominato Zona di Nuovo Insediamento ZNI.18 comparto A (Loc. Casalgrande Alto) dovrà seguire la disciplina normativa vigente (in particolare il D.Lgs n.152/2006 smi e D.Lgs n.117/2008).

Art. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

Il COMUNE DI CASALGRANDE, a propria cura e proprie spese, avendo acquisito a compensazione l'area di cui al precedente art.5), in conformità al progetto definitivo-esecutivo delle Opere di Urbanizzazione, nel rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs n.50/2016 e ssmmii, dovrà completare la realizza-

zione delle Opere di Urbanizzazione, interne al comparto, come evidenziate negli elaborati:

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

Dette opere sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria previsti per il rilascio dei vari Permessi di Costruire (o titoli abilitativi equipollenti) inerenti i fabbricati rilasciati ai sensi della Legge Regionale n.15/2013 smi, relativi al P.U.

16

Il Soggetto Attuatore, e suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, in conseguenza della cessione dell'area di cui ai lotti 7 e 7bis (Tav.2v di cui alla documentazione presentata in data 4/03/2020 prot.n.4079) nonostante la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione ad opera del COMUNE di CASALGRANDE è esonerato dal pagamento degli oneri per la quota di U 1 dovuta al momento del rilascio dei Permessi di Costruire per i fabbricati previsti nel P.U.

Fatto salvo quanto sopra, i contributi relativi agli Oneri di Urbanizzazione secondaria, saranno corrisposti dai richiedenti sui singoli Permessi di Costruire per i fabbricati previsti nel P.U., in sede di rilascio dei permessi, secondo le modalità e prescrizioni che saranno in quel momento in vigore.

Al fine della progettazione delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare da parte del Comune di Casalgrande, il soggetto attuatore autorizza fin da

ora il Comune al pieno utilizzo degli elaborati tecnici ed economici (disegni, computo metrico, ecc.) relativi a tali opere predisposti dall'Ing. Francesco Az- zoni ed approvati con determinazione n.778 del 17/12/2010, mettendone, se ri- chiesto, a disposizione i file in formato editabile.

Art. 8 — OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

ITALCASA COSTRUZIONI EDILI SRL, come sopra anticipato, si obbliga a trasferire al COMUNE DI CASALGRANDE, a titolo gratuito, a norma dell'art.28 della Legge Urbanistica n.1150/1942, dell'art.8 della Legge n.765/1967 e degli artt.25 e 22 della Legge Regionale n.47 del 7.12.1978 e successive modificazioni ed integrazioni, la proprietà delle aree destinate a Opere di Urbanizzazione secondaria del P.U. convenzionato (strade, spazi pe- donali pubblici, parcheggi pubblici, aree a verde pubblico), individuate nella Tav.2v-3v-12v di cui alla documentazione presentata in data 4/03/2020 prot.n.4079 da precisare con apposito frazionamento che verranno realizzate dal Comune stesso a propria cura e spesa.

17

Le suddette aree per Opere di Urbanizzazione secondaria, come evidenziato nel progetto di piano unitario, sono destinate alla realizzazione di:

- verde e spazi pedonali pubblici;
- parcheggio pubblico;

Art.9 - PROGETTI.

Il COMUNE DI CASALGRANDE, senza assenso del soggetto attuatore, ITALCASA COSTRUZIONI S.R.L, non potrà apportare al progetto defini- tivo-esecutivo, approvato dall'amministrazione comunale, nessuna variante parziale che possa danneggiare/svilire i lotti di proprietà di ITALCASA CO- STRUZIONI S.R.L e/o dei suoi aventi causa.

Il COMUNE DI CASALGRANDE dovrà affidare l'esecuzione dei lavori nel rispetto della normativa vigente, in particolare il D.Lgs n.50/2016 smi;

Art.10 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

A seguito della presa in carico delle opere di urbanizzazione parzialmente realizzate, da parte dell'amministrazione comunale, ITALCASA COSTRUZIONI EDILI S.R.L non avrà alcuna responsabilità in ordine alla realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte del Comune di Casalgrande. Le opere di urbanizzazione saranno realizzate sulla base degli elaborati esecutivi presenti nel progetto approvato dal Comune, in ottemperanza alla variante del P.U.

Art.11 - ESECUZIONE DELLE OPERE "OPERA PUBBLICA CASA PROTETTA".

Le parti, in conformità a quanto più sopra spiegato, danno atto che ITALCASA COSTRUZIONI SRL ha assolto al proprio obbligo connesso all'esecuzione dei lavori per la realizzazione del primo stralcio della struttura pubblica "Casa Protetta" prevista sulle aree classificate (fg. n.23 mapp. n.922) come sottozona GB4 all'interno del comparto A della ZNI.18 in Casalgrande Alto.

Art.12 — ONERI A CARICO DELL' AMMINISTRAZIONE COMUNALE.

Rimangono a carico dell'Amministrazione Comunale tutti gli obblighi relativi al completamento delle opere di urbanizzazione primaria come sopra descritti.

Art. 13- CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione generale dovranno essere conformi a quanto indicato nel nuovo progetto definitivo-esecutivo.

Resta ferma, per quanto compatibile, ogni disposizione di cui all'art.12 della Convenzione del 22/10/2010 rep.n.9294.

Art. 14 - VIGILANZA E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Resta ferma, per quanto compatibile, la previsione di cui all'art. 14 della convenzione del 22/10/2010 rep.n.9294.

Art. 15 - CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE AD OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Il Soggetto Attuatore, a norma dell'art.28 della Legge Urbanistica n.1150/1942 e successive modifiche e integrazioni, dell'art.8 della Legge n.765/1967 e degli artt.25 e 22 della Legislazione Regionale, s'impegna a cedere al Comune di Casalgrande, a titolo gratuito, le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria (come individuate nella Tavv. 3-4 del P.U. approvato), in particolare:

- opere di urbanizzazione primaria quali strade, parcheggi pubblici, pedonali, aiuole e aree a verde pubblico per quanto realizzato;
- opere di urbanizzazione secondaria quali verde pubblico e parcheggio pubblico per quanto realizzato;

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

Art. 16 - CUSTODIA E MANUTENZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

In deroga a quanto indicato all'art. 16 della Convenzione del 22/10/2010 ITALACASA COSTRUZIONI EDILI SRL non avrà alcun onere connesso alla manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, ed ogni altra responsabilità relativa alle aree ed alle opere di urbanizzazione.

Art. 17 - GARANZIE FINANZIARIE PER LA REALIZZAZIONE

OPERE DI URBANIZZAZIONE.

ITALCASA COSTRUZIONI SRL, sgravata dell'onere connesso alla esecuzione delle opere di urbanizzazione generale, è liberato da ogni garanzia al riguardo.

Il COMUNE di CASALGRANDE, provvederà, pertanto, alla restituzione della polizza fideiussoria di cui all'art. 17 della Convenzione del 22/10/2010, contestualmente alla cessione dei lotti n. 7 e 7 bis, di cui agli articoli precedenti.

Art. 18 — ELEMENTI PROGETTUALI DI MASSIMA DELL'INTERVENTO.

L'esecuzione delle costruzioni edilizie avverrà in base alle disposizioni definite nelle norme tecniche di attuazione N.T.A. del P.U. approvato e alla vigente normativa edilizia ed è subordinata al rilascio dei relativi Permessi di Costruire (ai sensi Legge Regionale n.15/2013 smi). Le parti convengono che in sede attuativa sia possibile apportare modeste modifiche o rettifiche al Progetto Unitario approvato, purché nel rispetto complessivo del suo disegno di assetto urbanistico, senza che tali modifiche comportino variante al P.U. 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.U. senza che tutto ciò comporti l'obbligo di procedere a varianti al P.U, fermo restando che non potrà in alcun caso essere aumentata la SC o SCp costruibile ovvero diminuita la dotazione di aree standards. Il Soggetto Attuatore si impegna inoltre a fornire al Comune di Casalgrande tutta la documentazione tecnica od amministrativa necessaria, di-

chiarazioni di conformità relativi alla realizzazione degli impianti di progetto di cui al D.M. 22 gennaio 2008 n.37, completa di relazione sulle tipologie dei materiali utilizzati, schema degli impianti, certificazione dei requisiti dell'installatore, progetto; controllo impianti di terra, dichiarazioni di conformità relativi agli allacciamenti alle reti tecnologiche.

Art. 19 - NORMATIVE DI RIFERIMENTO PER LA REALIZZAZIONE DEI FABBRICATI IN PROGETTO.

L'esecuzione dei fabbricati in progetto, e di quanto altro previsto nel Progetto Unitario d'intervento di iniziativa privata ZNI.18/a approvato, è subordinato al rilascio dei relativi permessi di costruzione da rilasciarsi dagli uffici competenti del Comune di Casalgrande ai sensi della Legge Regionale n.15/2013 smi e DPR n.380/2001 smi.

21

In sede di predisposizione e di rilascio dei relativi permessi di costruzione ai progetti esecutivi potranno essere apportate lievi modificazioni, purché non venga alterata l'impostazione complessiva e sostanziale del Progetto Unitario e nel rispetto delle sue norme di attuazione.

In ogni caso, gli edifici in progetto dovranno rispettare anche le disposizioni più recenti contenute nelle leggi vigenti al momento del rilascio dell'autorizzazione edilizia.

Art. 20 — TERMINI DI INIZIO ED ULTIMAZIONE DELLE OPERE.

Il COMUNE di CASALGRANDE s'impegna a terminare i lavori inerenti la realizzazione del Progetto Unitario, comprensive delle opere di urbanizzazione U1 di cui all'art.6, della presente convenzione, nel termine massimo del 31.12.2020.

Art. 21 - ABITABILITA' E AGIBILITA' DEI FABBRICATI.

L'abitabilità e l'agibilità dei fabbricati del Progetto Unitario relativo alla Zona di Nuovo Insediamento ZNI.18/a (ai sensi della Legge Regionale n.15/2013 smi e DPR n.380/2001 smi) potranno essere concesse qualora sia stato rilasciato il certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria al loro diretto servizio che ne consentano l'effettivo utilizzo.

Art. 22 - TERMINE DI VALIDITÀ DEL "PROGETTO UNITARIO DENOMINATO ZONA DI NUOVO INSEDIAMENTO ZNI.18/A", INIZIO E ULTIMAZIONE DELLE OPERE E DEGLI EDIFICI.

Il vigente Progetto Unitario ha validità decennale decorrente dalla data di stipula della convenzione avvenuta il 22/10/2010 rep.n.9294. Per effetto del disposto dal D.L. n.69/2013, come convertito in Legge n.98/2013. Sono prorogati per tre anni gli obblighi e gli impegni assunti nella convenzione attuativa vigente, stipulata in data 22/10/2010 rep.n.9294. Pertanto la scadenza della convenzione è fissata per il 22/10/2023.

22

Art. 23 - 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 presente Progetto Unitario, 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.

Art. 24 – CONTROVERSIE.

Atteso che il presente atto deve ritenersi per riconoscimento delle parti giusta attuazione dell'atto di Accordo stipulato in data 06.05.2009 repertorio n.9107 e atto del 22/10/2010 rep.n.9294, le parti convengono e accettano con la firma del presente atto la sottomissione di qualsiasi questione inerente l'interpretazione, l'applicazione, l'esecuzione anche al fine di scegliere le procedure amministrative ottimali per dare in ogni modo esecuzione alla presente convenzione ed a quegli atti che, in attuazione degli accordi quadro più volte citati, verranno in proseguo predisposti e sottoscritti (compresi quelli che possono configurarsi in qualsiasi modo come contratti di appalto) qualora non venga raggiunta un'intesa tra le parti, ad un giudizio arbitrale di natura rituale, e, ove applicabile, di equità, ai sensi degli art. 806 e seguenti del Codice Civile. Il giudizio verrà espresso da una tema arbitrale composta da tre membri nominati uno da ogni parte ed il terzo con funzione di Presidente del Collegio dai primi due o, in disaccordo di questi, dal Presidente dell'Ordine gli avvocati di Reggio Emilia o altro avvocato da questi nominato.

23

Art. 25 — 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. 26 - SANZIONI

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

Art. 27 - REGISTRAZIONE, SPESE E ONERI FISCALI.

Il presente atto verrà stipulato davanti a Notaio di fiducia delle parti a seguito della intervenuta esecutività della delibera di approvazione dell'atto di Accordo in oggetto e verrà registrato integralmente nei suoi 28 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 del COMUNE di CASALGRANDE con la precisazione di cui all'art. 5,1,b) ultimo capoverso.

24

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

Art. 28 — ACCETTAZIONE DA PARTE DEL COMUNE. Il Comune dichiara di accettare quanto sopra.

Per il Comune di Casalgrande:

- Responsabile Settore "Pianificazione Territoriale"

Arch. Giuliano Barbieri

- Responsabile Settore "Lavori Pubblici e Patrimonio"

Geom Corrado Sorrivi

Il Soggetto Attuatore:

Società ITALCASA COSTRUZIONI EDILI S.R.L