



## **C O M U N E D I C A S A L G R A N D E**

**(Provincia di Reggio Emilia)**

### **SCHEMA DI CONVENZIONE ALLEGATO AL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER SISTEMAZIONE LOGISTICA DELLO STABILIMENTO EX CERAMICA BELVEDERE – VIA STRADA STATALE 467 N°121**

#### **TRA**

- il **Comune di Casalgrande**, con sede in Casalgrande (RE) alla piazza Martiri della Libertà 1, codice fiscale 00284720356, agente in persona del Responsabile del 2° Settore “Urbanistica ed Edilizia Privata” **arch. Giuliano Barbieri**, nato a Sassuolo (Mo) il 01.07.1968, e del Responsabile del 3° Settore “Patrimonio e Lavori Pubblici” **geom. Corrado Sorrivi**, nato a Reggio Emilia il 14.06.1960, tutti elettivamente domiciliati per le cariche rispettivamente rivestite presso la Casa Municipale, che sottoscrivono il presente atto in virtù di deliberazione n..... del ..... approvata dalla Giunta Comunale di Casalgrande, conservata agli atti del Comune;

#### **E**

- la **Società Immobiliare Gemma S.p.A.** con sede in Finale Emilia (MO) via Panaria Bassa n°22/a P.iva 02930720368, legalmente rappresentata dal Sig. ...., nato a ..... il ....., domiciliato per la carica in ....., via ....., proprietari/ia dei terreni oggetto della presente convenzione urbanistica, di seguito denominati/a “soggetto attuatore”.

#### **VISTO:**

- 1) la variante generale al Piano Regolatore Generale (P.R.G) del Comune di Casalgrande, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n.34 del 3/05/1999 ed approvata con deliberazione della Giunta Regionale n.2191 del 5/12/2000 e le successive varianti specifiche approvate;
- 2) che Immobiliare Gemma s.p.a, in data 29/11/2004 prot. gen. n°17969, ha richiesto variante allo strumento urbanistico del Comune di Casalgrande al fine di poter riclassificare aree di sua proprietà limitrofe allo stabilimento ceramico, aree di proprietà Immobiliare Gemma S.p.A. sito in via Strada Statale n°121;

- 3) che le apposite Delibere di Consiglio Comunale n°55 del 21/03/2005 e n°56 del 22/03/2005 sono state adottate varie varianti parziali al piano Regolatore Generale vigente, tra le quali quella inoltrata da Immobiliare Gemma S.p.A. di cui al precedente comma 2);
- 4) che con Deliberazione dell'Amministrazione Provinciale di Reggio Emilia n. 81 del 31/04/2007 sono state approvate varie varianti al Piano Regolatore Generale, tra le quali quella inoltrata da Immobiliare Gemma S.p.A. di cui al precedente comma 2);
- 5) che Immobiliare Gemma S.p.A. è proprietaria dell'area sita nel Comune di Casalgrande, individuata al NCEU/ NCT al foglio 31 mappali 482,484,137,138,139,592 e 591 per una superficie catastale complessiva di mq 61.207,00, inclusa all'interno del piano attuativo;
- 6) che ai sensi dell'art. 19, commi 18 e 19, del vigente Piano Regolatore Generale è permessa la ridefinizione del perimetro, ed eventuali suddivisioni interne del comparto con elementi di suddivisione reale del territorio rilevabili sul posto, al fine di avere coincidenza tra lo stesso e la situazione reale;
- 7) che le aree descritte al precedente comma 5) sono comprese in un perimetro di intervento leggermente differente da quello riportato negli elaborati del vigente Piano regolatore Generale, tale perimetro è dedotto da un rilievo plani-altimetrico per una superficie di mq 61.742 , perimetro soggetto alla redazione di Progetto Unitario Convenzionato PUC;
- 8) che il perimetro delle aree oggetto di Progetto Unitario Convenzionato si intende ridefinito, ai sensi di quanto descritto ai precedenti comma 6) e 7);
- 9) che all'interno del perimetro di intervento soggetto a convenzionamento sono identificate dal vigente strumento urbanistico due differenti sottozone territoriali di PRG vigente:
  - **Sottozona D1.3** "Depositi a cielo aperto, connessi all'attività produttiva" (art. 85 NTA vigenti);
  - **Sottozona D5** "Zone per magazzini e attività di commercializzazione delle merci" (art. 93 NTA vigenti);
- 10) preso atto degli incontri intercorsi, tra Amministrazione Comunale e Immobiliare Gemma S.p.A. relativi alla ridefinizione di tutte le aree di proprietà della Immobiliare Gemma stessa poste in frazione di Dinazzano Via Strada Statale n° 121, per la definizione:
  - della riorganizzazione funzionale degli ambiti D5 e D1.3 dello stabilimento in relazione alle attività e funzioni ivi previste;
  - degli accessi e dei percorsi relativi al complesso produttivo;
  - della viabilità pubblica relativa a tale comparto;
  - del recupero funzionale ed estetico dell'edificio;

11) vista la comunicazione del Comune di Casalgrande in data 27 Aprile 2012 prot. gen. n.5457, con la quale, a seguito dei contatti di cui al precedente comma e della disponibilità di Immobiliare Gemma S.p.A. a partecipare economicamente alla realizzazione della nuova rotatoria nell'intersezione Via Statale – Via Turati (quale opera di urbanizzazione generale funzionale anche al comparto produttivo in oggetto) e realizzazione di percorsi di mobilità “dolce”.

Il Comune si impegna ad attivarsi per :

- realizzazione della rotatoria menzionata che consentirà di mantenere l'attuale accesso, anche per veicoli pesanti, sulla Strada Statale nella zona prospiciente la palazzina uffici;

inoltre a permettere ad Immobiliare Gemma S.p.A:

- la creazione di nuovo accesso principale allo stabilimento ceramico su Via Turati a nord del comparto produttivo;
- la sistemazione della sottozona D1.3 con barriere vegetali, impermeabilizzazione delle aree destinate a deposito e movimentazione merci;
- la realizzazione di portineria al servizio del nuovo accesso (per una SCp massima di 250mq) in quanto trattasi di superficie funzionale alla logistica legata alla relativa sottozona di deposito a cielo aperto e funzionalmente connessa con l'attività principale;
- la costruzione di pesa per gli automezzi;
- la conservazione dell'attuale edificio sul fronte strada Via Turati con riqualificazione delle facciate in armonia con lo stabilimento prospiciente ( Ceramica Cipa);
- la puntualizzazione dell'indice di permeabilità del suolo di PRG vigente sull'intera zona progettuale comprensiva della sottozona D5 e D1.3;

12) Preso atto altresì che, vista l'urgenza del miglioramento delle condizioni di sicurezza dell'intersezione Via Statale – Via Turati, il Comune di Casalgrande ha proceduto alla realizzazione di un primo stralcio della rotatoria in argomento, secondo gli elaborati progettuali approvati con determinazione n° 773 del 16.12.2010 del Responsabile 3° Settore *“Patrimonio e Lavori Pubblici”*;

13) che si rende necessario procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi dell'art.25 delle nta di PRG vigente, delle obbligazioni da assumersi da parte del soggetto attuatore per l'attuazione del progetto in oggetto;

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

## **ART.1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI E OBBLIGHI GENERALI**

1. Tutte le premesse sono parte integrante e sostanziale delle presente convenzione urbanistica. Essa regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dal progetto unitario convenzionato di cui all'oggetto.
2. Il soggetto attuatore assume gli oneri e gli obblighi che seguono, fino al completo assolvimento degli stessi, che sarà attestato con appositi atti deliberativi e/o certificativi.

## **ART.2 – CESSIONE AREE, PARTECIPAZIONE ECONOMICA ALLA REALIZZAZIONE DI OPERE VIABILISTICHE E CICLOPEDONALI PUBBLICHE**

Si premette che, come indicato negli elaborati del vigente strumento urbanistico comunale, il progetto unitario convenzionato PUC non prevede aree di cessione per opere di urbanizzazione e/o realizzazione di opere di pubblica utilità.

Tuttavia a seguito degli accordi intercorsi tra la proprietà Immobiliare Gemma s.p.a. e l'Amministrazione Comunale citati in premessa, il Soggetto Attuatore si impegna:

- a cedere gratuitamente a propria cura e spese porzione del sedime della nuova rotatoria, realizzata all'intersezione tra la via Turati e la via Statale che insiste sulle aree attualmente di proprietà privata di Immobiliare Gemma s.p.a. (in riferimento alla Tavola 3 "Uso del suolo di progetto" del PUC approvato). Le effettive aree di cessione saranno definite nel dettaglio da appositi Tipi Frazionamento e atto di trasferimento della proprietà.
- alla partecipazione economica per l'esecuzione dell'opera pubblica (viabilità/rotatoria intersezione via Strada Statale 467 – via Turati, ai sensi del D.Lgs n.163/2006 smi e D.P.R n.207/2010 - progetto approvato con determinazione n. 773 del 16/12/2010), riconoscendo all'opera requisiti di urbanizzazione generale funzionale anche al comparto in oggetto, nonché permettendo la regolamentazione del traffico ed il mantenimento dell'ingresso anche ai mezzi pesanti sulla Strada Statale 467 nella zona prospiciente la palazzina uffici.
- alla sola partecipazione economica di un'opera pubblica, e/o parte di essa, fuori comparto su richiesta dell'Amministrazione Comunale fino al raggiungimento della cifra di € 56.000,00 (cinquantaseimila/00).

Pertanto il Comune di Casalgrande assume a proprio carico tutti gli oneri per la realizzazione dell'opera (progettazione, appalto, direzione lavori, coordinamento della sicurezza, collaudo e quant'altro necessario per rendere l'opera fruibile).

## **ART.3 - SUPERFICIE COMPLESSIVA DELL'INTERVENTO EDIFICATORIO E INDIVIDUAZIONE DEGLI STRALCI DI ATTUAZIONE**

Tutti i parametri urbanistici ed edilizi dell'intervento in progetto sono definiti nella tabella "Verifica dei parametri urbanistici/edilizi" riportata nella Tavola 3 "Uso del suolo di progetto".

Si riporta di seguito tabella con indicazione dei parametri urbanistici / edilizi del Progetto Unitario Convenzionato.

STANDARD URBANISTICI ( totale sup. da rilievo mq 61.742 )		DATI DI PROGETTO ( totale sup. da rilievo mq 61.742 )	
ZONA D5 (art.93 nta)	ZONA D1.3 (art.85 nta)	ZONA D5 (art.93 nta)	ZONA D1.3 (art.85 nta)
Sf =48.180 mq Uf =0,55 mq/mq di Sf S.C.p 48.180x0,55=26.499 mq R.C. =0,50 di Sf=24.090 mq H max.=10,00 mt VL =0,50  DISTANZE : dai confini di proprietà mt 5,00 tra gli edifici mt 10,00 dal filo stradale mt 10,00	Sf = 13.562 mq  S.C.p 250 mq	Sf =48.180 mq Uf =0,55 mq/mq di Sf SU max 48.180x0,55=26.499 mq S.C.p esistente 17.445 mq S.C.p residua 26.499-17.445=9.054 mq Sup. coperta 16.764 mq H max.=10,00 mt VL =0,50 SU in progetto 5.082 mq S.U. RESIDUA 9.054-(5.082+250)=3.722 MQ	Sf = 13.562 mq  S.C.p 250 mq  SU 250 mq
PARCHEGGI PRIVATI P3 1 P.A. ogni 85 mq SCp (U22)		SCp (17.445+5.082)=22.527/85mq=265 P.A. richiesti P3 (33+10+22+100+30+37+36)=268 P.A. (in progetto n°268)	
Sup. permeabile (D5+D1.3) >=35% Sf sottratta della sup. coperta		Sup. permeabile (D5+D1.3) =61.742-(16.764+250)=44.728x0,35=15.654,80 mq in progetto (1.019+1.870+2.878+4.355+296+4.595+651)=15.664* mq *conteggio comprensivo al 50% dei parcheggi realizzati in autobloccante	

L'attuazione degli interventi edificatori e di urbanizzazione del suolo è prevista per stralci, come riportato nella Tavola 3a "Uso del suolo con individuazione stralci", come di seguito descritto:

▪ **1° STRALCIO**

Il primo stralcio di intervento prevederà :

- la realizzazione della nuova viabilità interna, con ingresso dalla Via Turati, per la quale nel suo tratto terminale si garantisce che la realizzazione della stessa non andrà in alcun modo ad inficiare la funzionalità della messa in sicurezza esistente;
- la realizzazione della nuova portineria, e relativa pesa degli automezzi, nonché attrezzatura delle aree limitrofe alla stessa da destinare a parcheggi e zone di carico e scarico mezzi, opere svincolate dalla certificazione di avvenuta bonifica in quanto da attuarsi su aree esterne al perimetro della stessa.

▪ **2° E SUCCESSIVI STRALCI**

Il secondo e/o successivi stralci di intervento prevederà la realizzazione dei nuovi corpi di fabbrica in ampliamento agli edifici esistenti.

La realizzazione di tali ampliamenti è vincolata dalla certificazione di avvenuta bonifica delle aree in riferimento alle sole porzioni il cui sedime coincide con il perimetro interessato dagli interventi di bonifica.

In merito alle sistemazioni delle aree del 1° e 2° Stralcio, i volumi di terra in eccedenza, rispetto al Progetto Unitario Convenzionato PUC approvato, dovranno essere comunicati all'Amministrazione comunale per il loro conferimento negli ambiti di sistemazione ambientale delle aree di cava (ai sensi dell'art.186 DLgs. n.152/2006 smi e in attuazione alle disposizioni del PAE vigente approvato con D.C.C n.10 del 03/03/2011)

#### **ART.4 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI**

Il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione dei fabbricati e delle opere di urbanizzazione (ai sensi della L.R. n.15/2013) è subordinato all'avvenuta stipula della presente convenzione.

#### **ART.5 – CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

1. Ai sensi degli artt.29-30-31 della L.R. n.15/2013, il contributo di costruzione dovrà essere corrisposto al Comune secondo gli importi previsti dalle tabelle parametriche vigenti alla data di presentazione del titolo abilitativo.

#### **ART.6 - PATTI GENERALI E PRESCRIZIONI EVENTUALI**

1. L'attuazione delle opere edili comprese nel comparto sarà regolata dai parametri riportati nella Tav.3 "Uso del Suolo di Progetto", anche quando sia decaduta la convenzione per decorrenza del termine di cui al presente patto, fino a quando non intervenga diversa zonizzazione da parte del P.R.G.

#### **ART.7 - VALIDITA' DELLA CONVENZIONE URBANISTICA**

La presente convenzione urbanistica ha una validità di anni dieci (10) con decorrenza dalla data della stipula della stessa.

#### **ART.8 - SALVAGUARDIA DIRITTI DI TERZI**

1. Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere rilevato completamente indenne, sia da parte del soggetto attuatore che dai suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo e con obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui al presente atto.

#### **ART.9 – SPESE**

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.

Letto, confermato e sottoscritto

Casalgrande RE, lì \_\_\_\_\_

PER IL COMUNE DI CASALGRANDE

Il Responsabile del 2° Settore *“Urbanistica ed Edilizia Privata”*

Il Responsabile del 3° Settore *“Patrimonio e Lavori Pubblici”*

PER IL SOGGETTO ATTUATORE

Il Sig./ La Società