

Allegato D



COMUNE DI CASALGRANDE
(Provincia di Reggio Emilia)

Schema di Convenzione Urbanistica
per l'attuazione del
Piano di recupero sede società Riazzi & Barozzi (Loc. Veggia)
(Importo delle opere di urbanizzazione inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria)

TRA

- Il **Comune di Casalgrande** di seguito denominato “Comune”, in persona del Responsabile del 2° Settore “*Urbanistica ed Edilizia Privata*” Arch. Giuliano Barbieri nato a Sassuolo MO il 1/07/1968, domiciliato per la carica presso la sede comunale in Casalgrande (RE) Piazza Martiri della Libertà n.1, che interviene nel presente atto, non in proprio, bensì a nome, per conto e in legale rappresentanza del Comune di Casalgrande RE, Codice Fiscale n.00284720356,, in quanto autorizzato con decreto sindacale n. del

E

- Sig. **Mauro Riazzi**, residente a Casalgrande (RE), agente in qualità di legale rappresentante della ditta Riazzi Mauro & C. con sede in Casalgrande (RE) Via Radici 3, nato a Casalgrande (RE) il 25/10/1948 domiciliato per la carica presso la sede sociale;
 - Sig.ra **Ivalda Berselli**, residente a Casalgrande (RE), residente in Casalgrande (RE) Via Statutaria 227/2, nata a Modena il 05/04/1950;
- di seguito denominati come “Soggetto Attuatore”,

P R E M E S S O:

- che con delibera di Giunta Regionale n.2191 del 05/12/2000 è stata approvata la Variante Generale al vigente P.R.G. e divenuta esecutiva a norma di legge. A riguardo la Regione ha dato notizia sul Bollettino Ufficiale B.U.R-E.R. n.191 del 27/12/2000. Ai sensi dell’art.41 della LR. n.20/2000, così come modificata dalla LR. n.34/2000, i Comuni, nei termini indicati, possono operare ai sensi della LR. n.47/1978 smi;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n.69 del 14/11/2013 è stata approvata la

variante al Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A), quale strumento di attuazione e programmazione del P.R.G. vigente del Comune di Casalgrande per il periodo di anni 3 (dal 2013 al 2015). Il comparto in oggetto è ricompreso nel Programma Pluriennale di Attuazione vigente;

- che la ditta Riazzi Mauro & C. è proprietaria dei fabbricati censiti al NCEU del Comune di Casalgrande ai sub. 7 mapp. 158 fg. 35, posto in località Veggia, Via Radici 3;
- che il sig. Mauro Riazzi è comproprietario con la sig.ra Ivalda Berselli dei fabbricati censiti al NCEU del Comune di Casalgrande ai subb. 2, 4 mapp. 160 fg. 35, posti in località Veggia, Via Radici 3;
- che la sig.ra Ivalda Berselli è proprietaria dei fabbricati censiti al NCEU del Comune di Casalgrande ai subb. 9, 19 mapp. 162 fg. 35 e comproprietaria con il sig. Mauro Riazzi dei fabbricati censiti al C. F. del Comune di Casalgrande ai subb. 2, 4 mapp. 160 fg. 35, posti in località Veggia, Via Colombo 11;
- che con deliberazione della Giunta Comunale n.62 del 28/06/2012 si è autorizzato la Proprietà alla presentazione del “Piano di recupero edilizio di iniziativa privata”;
- che con atto in data 11/05/2013 prot.n. 7483, e successivamente modificato in data 22/02/2014 prot.n. 2658, è stata presentata domanda di approvazione del Piano di Recupero di iniziativa privata relativo ai fabbricati ricadenti in zona omogenea B, sottozona B4 del P.R.G vigente (Loc. Veggia);
- che tale area risulta classificata nel Piano Regolatore Generale vigente come Zona Omogenea di tipo B, Sottozona B4 e che l’attuazione del comparto urbanistico comporta la realizzazione delle seguenti quantità edilizie ed urbanistiche:
 - Denominazione piano: Piano di recupero sede Riazzi & Barozzi a Veggia
 - Capoluogo/ Frazione/ Località: Veggia
 - Zona omogenea territoriale: B, sottozona B4
 - Destinazione prevalente: Residenziale (U1, U2, U3)
 - Funzioni ammesse – usi: U4, U5, U6, U7, U8, U9, U10, U11, U12, U13, U14, U15, U16, U17, 18, 19, 20, U21, U22, U23, U24, U28, U34, U36, U37, U38, U39, U40, U62, U63.
 - Tipo di intervento: Piano di recupero
 - Interventi edilizi ammessi: interventi edilizi diretti o previa approvazione di piano attuativo
 - Indice utilizzazione fondiaria: 0,55 mq/mq S.C.
 - Superficie minima di intervento: 600 mq
 - Altezza massima fronti: 11,00 m
 - Parcheggi P1 e P3: art. 45 NTA
 - Superficie permeabile minima: 50 %
 - Distanze dai confini di proprietà: 5,00 m

- Distanze fra edifici: 10,00 m

Nello stato di fatto dei luoghi il rapporto tra superficie coperta e superficie permeabile è inferiore al 50%, attestandosi al 10%. In occasione del presente intervento si prefigge un miglioramento dell'attuale assetto, portando la percentuale al 13%.

- il progetto di Piano attuativo si compone dei seguenti elaborati:

- A. Relazione Illustrativa, estratto PRG, planimetria catastale, regime proprietario, planimetria con individuazione delle aree di cessione e urbanizzazione
- B. Documentazione fotografica
- C. Schema di convenzione
- D. Norme Tecniche di Attuazione
- E. Rapporto preliminare di VAS (ai sensi del DLgs n.152/2006 smi)
- F. Computo metrico estimativo (opere di urbanizzazione su via Colombo)
- G. Dichiarazione sostitutiva di atto notorio per presenza di materiali contenenti cemento amianto
- H. Dichiarazione sostitutiva atto notorio

Tavole grafiche:

- 1) Stato legittimato: pianta piano seminterrato, piano terra, piano primo, coperture
- 2) Stato legittimato: profili stradali
- 3) Stato legittimato: sezioni
- 4) Stato di progetto: pianta piano seminterrato, piano terra, piano primo, coperture
- 5) Stato legittimato: profili stradali
- 6) Stato legittimato: sezioni
- 7) Tavola Sinottica: pianta piano seminterrato, piano terra, piano primo, coperture
- 8) Stato legittimato: profili stradali
- 9) Stato legittimato: sezioni
- 10) Schema reti tecnologiche
- 11) Stato di fatto: opere di urbanizzazione Opere su via Colombo
- 12) Stato di progetto: opere di urbanizzazione Opere su via Colombo
- 13) Planimetria aree di cessione – opere di urbanizzazione
- il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione (su Via Colombo):
- All.G) Computo metrico estimativo: Opere su via Colombo
- Tav.11) Stato di fatto: opere di urbanizzazione Opere su via Colombo
- Tav.12) Stato di progetto: opere di urbanizzazione Opere su via Colombo

CONSIDERATO:

- che con deliberazione della Giunta Comunale n. del è stato adottato il presente piano attuativo, ai sensi del combinato disposto dell' art.41 della L.R. n.20/2000 smi, artt.21-25 della L.R. n.47/1978 smi e D.G.R n.1281/2011, di cui ai seguenti elaborati:
.....
.....
.....
.....
.....
.....
- che ai sensi del combinato disposto dell'art.41 comma 2 della Legge Regionale n.20/2000 e smi, gli elaborati del presente Piano attuativo sono stati depositati presso la Segreteria Comunale per trenta giorni interi e consecutivi dal al per la presa visione. Nel periodo successivo alla data del compiuto deposito e precisamente dal al non sono pervenute osservazioni;
- che con deliberazione della Giunta Comunale n. del è stato approvato il presente Piano attuativo, ai sensi del combinato disposto dell' art.41 della L.R. n.20/2000 smi, artt.21-25 della L.R. n.47/1978 smi e D.G.R n.1281/2011;

VISTO:

- il parere favorevole espresso dalla Giunta Provinciale con deliberazione n..... del riguardo l'adozione del presente piano attuativo avvenuta con deliberazione consigliere n. del
- il parere espresso dall'Azienda U.S.L (con prot.n..... del) del Distretto di Scandiano e A.R.P.A (prot.n.....) in merito ai contenuti del Piano di Recupero (loc Veggia);
- il parere “favorevole” espresso dall'A.R.P.A Servizio Territoriale – Distretto di Scandiano (prot.n..... del) in merito ai contenuti del Piano di Recupero (loc Veggia);
- il parere favorevole del Responsabile del 2° Settore “*Urbanistica ed Edilizia Privata*” Arch. Giuliano Barbieri e Tecnico Istruttore-Responsabile del Procedimento Geom. Riccardi Medici;
- il parere espresso in data prot.n..... dal 3° Settore “Patrimonio e Lavori Pubblici” in merito alle opere di urbanizzazione previste all'interno del comparto attuativo. In sede di rilascio della concessione edilizia delle opere di urbanizzazione le prescrizioni del parere saranno recepite integralmente;
- che deve ora procedere alla traduzione in apposita convezione ai sensi dell'art. 22 della legge regionale n. 47/78 e smi delle obbligazioni da assumersi da parte della proprietà per l'attuazione del Piano Particolareggiato in parola per il quale si fa espresso richiamo agli

allegati disegni di progetto che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

Che debbesi ora procedere alla traduzione in apposita convenzione ai sensi dell'art. 22 della legge regionale n.47/78 e smi delle obbligazioni da assumersi da parte della proprietà per l'attuazione del Piano Particolareggiato in parola per il quale si fa espresso richiamo agli allegati disegni di progetto che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e costitutiva del presente atto, evidenziando le stesse, anche ai sensi dell'articolo 1362 c.c., la comune intenzione delle parti nella stipulazione del presente Atto, convengono e stipulano quanto segue:

ART.1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI E OBBLIGHI GENERALI

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 piano di recupero in oggetto.

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.

E' vietata l'alienazione parziale delle aree oggetto della presente convenzione, interessate dalle opere di urbanizzazione e/o oggetto di cessione al Comune e il conseguente trasferimento parziale degli obblighi assunti dal soggetto attuatore.

In caso di alienazione totale delle aree di cui sopra, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore si trasferiscono interamente agli aventi causa. Il nuovo soggetto attuatore deve intendersi obbligato per tutto quanto specificato nei patti della presente convenzione anche con riferimento ad eventuali opere già realizzate.

In caso di trasferimento totale, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non possono essere estinte, se non dopo che l'avente causa abbia prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.

Il trasferimento al nuovo soggetto attuatore degli obblighi assunti con la presente convenzione si intende perfezionato con:

- l'acquisizione delle nuove garanzie e con lo svincolo di quelle precedentemente prestate;
- l'acquisizione della dichiarazione del nuovo soggetto subentrante che attesta la totale assunzione degli impegni di cui alla convenzione già sottoscritta;
- la pubblicazione della determinazione di presa d'atto dell'avvenuto subentro.

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Le parti ribadiscono il reciproco interesse pubblico e privato a dare corso alle previsioni e ai contenuti puntuali, nessuno escluso, contenuto nella richiesta di attuazione del Piano di Recupero, approvato dalla Giunta Comunale.

Le parti approvano e convengono inoltre la disciplina della realizzazione delle opere di urbanizzazione in compensazione su via Colombo (rifacimento del manto stradale, del sistema di smaltimento delle acque bianche, rifacimento della segnaletica).

Con la firma della presente convenzione il Soggetto Attuatore e il Comune convengono e dichiarano che le incombenze, le responsabilità giuridico-legali e il titolo giuridico richiesto dalle leggi vigenti per la realizzazione dei contenuti del presente progetto permangono ai Soggetti Attuatori, che dichiarano con la firma del presente atto di accettare e di realizzare gli interventi previsti all'interno del medesimo piano, con la scrupolosa osservanza di quanto previsto nella presente convenzione urbanistica.

ART. 3 – CONTENUTI DEL PIANO DI RECUPERO

La presente convenzione ha per oggetto la disciplina per la realizzazione del Piano di Recupero di iniziativa privata denominato “Riazzi & Barozzi” a Veggia. 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 sono quelli presentati in data 11/05/2013 prot.n.7483 e successivamente integrati.

Gli elaborati progettuali e normativi del Piano di Recupero, così come depositati agli atti comunali, anche se non materialmente allegati, vengono considerati parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ART.4 - OBBLIGAZIONI DEL SOGGETTO ATTUATORE

Costituiscono opere di compensazione al presente Piano di Recupero la realizzazione di opere di manutenzione e realizzazione di un nuovo percorso pedonale su via Colombo, sostenendo tutte le spese relative, mediante:

- rifacimento del manto stradale su via Colombo;
- sistemazione dei livelli delle caditoie ed eventuale potenziamento della rete di raccolta dell'acqua di scolo;
- realizzazione della pista pedonale a raso e sistemazione dei cordoli;
- rifacimento della segnaletica orizzontale e verticale

come meglio individuate nell'elaborato di piano tav. 12 e dal relativo computo metrico estimativo, di cui all'allegato G.

Il Soggetto Attuatore si impegna a:

- cedere gratuitamente al Comune, senza alcun altro corrispettivo, se non lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria U1, le opere elencate precedentemente;
- presentare, ai fini del rilascio del titolo abilitativo, a copertura della completa e corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione, idonea garanzia finanziaria, di cui al successivo art.8.

ART. 5 – PARAMETRI URBANISTICI E DESTINAZIONE DELL'AREA OGGETTO DELLA CONVENZIONE

L'area oggetto della convenzione è la sede della concessionaria auto ed autofficina Riazzi & Barozzi, in cui nel PRG è prevista la destinazione commerciale/artigianale.

Con il presente piano di recupero si vuole rendere omogeneo il fronte su via Radici della concessionaria aumentando l'altezza dell'edificio in modo da armonizzarsi con le altezze degli edifici adiacenti.

Su via Colombo si vuole completare il fronte strada attualmente disomogeneo.

Parallelamente all'aumento di fronte su via Radici si realizza un ulteriore piano commerciale che comporta un aumento di volume di 672,54 mc, cioè di SC pari a 144,52 mq .

I profili stradali e le sezioni qui rappresentati non hanno valore vincolante ma definiscono l'aspetto tipologico del progetto e della sua attuazione. La definizione avverrà in sede di presentazione di titolo edilizio abilitativo ai sensi della L.R. n.15/2013 smi.

Art.6 - MODALITA' DI AFFIDAMENTO DEI LAVORI RELATIVI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE. COLLAUDO DEI LAVORI ESEGUITI – SCOMPUTO DEL RELATIVO AMMONTARE.

Prima di procedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione 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.

Considerato che il costo delle opere complessivamente da realizzare è presuntivamente di Euro 14'405,00 (quattordicimilaquattrocentocinque,00), 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 dal Soggetto Attuatore che assumerà ogni conseguente onere, anche di natura fiscale, tenendo sollevato ed indenne il Comune.

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).

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 n.81/2008 smi) in tema di sicurezza sui cantieri mobili.

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 il Soggetto Attuatore 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 smi 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 sgombrò della attrezzatura, dei detriti, dei materiali residui 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 denunciati dal Comune.

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 DLgs n.163/2006 e Relativo Regolamento di Esecuzione ed Attuazione DPR n.207/2010 smi.

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.

Il Comune scomputerà dagli oneri di urbanizzazione primaria 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.

Gli impegni realizzativi assunti dal Soggetto Attuatore con la presente convenzione, il cui onere, secondo il quadro economico riferito all'intero del Piano di Recupero, ammonta presuntivamente ad di Euro 14'405,00 (quattordicimilaquattrocentocinque,00), 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).

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 presente Piano attuativo saranno corrisposti dai richiedenti i singoli Permessi di Costruire in sede di rilascio dei permessi, secondo le modalità e prescrizioni che saranno in quel momento in vigore.

ART.7 - MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI COMPENSAZIONE

Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di compensazione sono definite dal progetto esecutivo (tavola 12 allegata al progetto) e la realizzazione delle suddette opere sarà subordinata all'efficacia del relativo titolo abilitativo. Tale progetto dovrà essere conforme alle norme vigenti e alle prescrizioni tecniche stabilite dal Comune e dagli enti gestori dei servizi a rete.

Eventuali modificazioni alle opere di urbanizzazione potranno essere richieste in corso d'opera dal Comune:

- per motivi di ordine generale;
- per sopraggiunte nuove indicazioni di Piano Regolatore Generale;
- per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi;
- per adeguamento a intervenute prescrizioni normative.

Esse non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione qualora l'eventuale onere aggiuntivo, a carico del soggetto attuatore, risulti non superiore al 10% del costo necessario alla realizzazione delle opere, come da progetto esecutivo approvato. Il soggetto attuatore si impegna pertanto a soddisfare eventuali richieste del Comune in tal senso, previo ottenimento del titolo abilitativo edilizio, qualora necessario.

Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere iniziate e ultimate entro il termine previsto nel relativo titolo abilitativo.

Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare in tempo utile all'Amministrazione Comunale e agli enti gestori dei servizi a rete le date di inizio delle opere, al fine di poter predisporre i necessari controlli.

Dovranno inoltre essere comunicati al Comune tutti i nominativi delle imprese esecutrici dei lavori e delle eventuali imprese subappaltatrici e consegnato il documento unico di regolarità contributiva. Il soggetto attuatore si impegna a fare osservare le norme legislative ed i regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori. L'osservanza di tali norme è compito e responsabilità del soggetto attuatore, restando comunque salva la facoltà del Comune di procedere in qualsiasi momento alla relativa verifica.

Per l'attuazione degli interventi di sistemazione e realizzazione del pedonale di Via Colombo, a cura del Soggetto Attuatore del presente piano, l'Amministrazione Comunale si impegna ad ottenere la disponibilità delle aree di proprietà privata.

ART.8 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E GARANZIE ECONOMICHE

Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (ai sensi della L.R. n.15/2013 smi) è subordinato all'avvenuta stipula della presente convenzione corredata dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, validato dal Comune, e dal deposito della garanzia fideiussoria.

Il costo di realizzazione delle opere di compensazione, come da computo metrico estimativo del progetto esecutivo, di cui all'art.4 comma 2 della presente convenzione, è pari a Euro 17'430 (diciassettemilaquattrocentotrenta,00 euro).

Tale importo è prestato a garanzia del risarcimento e/o ripristino degli eventuali danni subiti dal Comune, a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti e opere preesistenti, verificatasi nel corso dei lavori.

Le fidejussioni bancarie dovranno prevedere espressamente:

- in caso di inadempimento dell'obbligo del debitore principale (soggetto attuatore), il pagamento della garanzia al creditore (Comune) entro trenta giorni su semplice richiesta scritta dello stesso;
- l'obbligo per il fideiussore, in deroga all'art.1945 CC, di effettuare il pagamento richiesto, senza poter opporre al creditore alcuna eccezione per evitare il pagamento immediato, salvo quanto disposto dall'art.1939 CC;
- la rinuncia, in deroga all'art.1944 CC, al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957 comma 2 CC in ordine alla scadenza dell'obbligazione principale;

Le costituite garanzie verranno svincolate, tramite comunicazione scritta del Comune, solo a totale esecuzione delle opere al momento del collaudo avvenuto con esito favorevole o di presa in carico delle opere realizzate.

La garanzia finanziaria di cui sopra cesserà, previa comunicazione scritta del Comune, al momento del rilascio del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate

Il soggetto attuatore, in caso di mancato adempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, autorizza il Comune a disporre della garanzia prestata, nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale ed extragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero di ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà effettuare in ragione dell'inadempimento. Di detta garanzia l'Amministrazione Comunale avrà diritto di valersi per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per il completamento dei lavori, per la realizzazione dei medesimi a regola d'arte, per eventuali difformità e vizi delle opere o costi derivanti dalla necessità di ripristino/ risarcimento danni, da denunciarsi entro due anni dalla data del verbale di presa in carico.

ART.9 – POTERI DI CONTROLLO DEL COMUNE, COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il soggetto attuatore si impegna a farsi carico di tutte le spese inerenti alla vigilanza, ai collaudi parziali, provvisori e finali, alle prove e verifiche di laboratorio di materiali e manufatti. L'efficienza, la manutenzione e la pulizia delle opere in corso di esecuzione e di quelle realizzate è a completo carico del Soggetto Attuatore fino a quando le opere stesse non saranno cedute al Comune. Sarà pure

a carico del suddetto la responsabilità civile per eventuali danni a terzi. Il soggetto attuatore dovrà rispettare 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, il collaudatore tecnico amministrativo.

Il soggetto attuatore dovrà comunicare all'Amministrazione Comunale tutti i nominativi suddetti nel momento stesso della nomina;

Il soggetto attuatore si obbliga a presentare al Comune la comunicazione di fine lavori .

Il soggetto attuatore si impegna, in caso di opere non eseguite correttamente, a provvedere al loro adeguamento secondo prescrizioni e tempi stabiliti con provvedimento motivato del collaudatore o del Comune, consapevole che, in caso di inadempienza, il Comune avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente, avvalendosi della garanzia di cui all'art.5 comma 4, fatto salvo il ricorso all'applicazione di eventuali ulteriori sanzioni.

Per le opere di urbanizzazione primaria il collaudo risulta efficace a partire dalla data della sua redazione da parte del collaudatore, nominato dal Comune

Conseguentemente al collaudo, che dovrà avvenire nei termini disposti dal D.Lgs n.163/2006 smi e suo "Regolamento di esecuzione e attuazione" - DPR n.207/2010 smi, le opere di urbanizzazione e le relative aree passeranno in proprietà al Comune.

A lavori eseguiti, verificata la perfetta esecuzione delle opere di urbanizzazione mediante collaudo, il Comune prenderà in carico tutte le opere di urbanizzazione e libererà la relativa garanzia.

Il soggetto attuatore ha l'obbligo di non danneggiare e comunque di ripristinare / rimborsare le opere di urbanizzazione esistenti eventualmente danneggiate nel corso dei lavori.

ART.10 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI PER IL PROGRAMMA EDILIZIO E DEI CERTIFICATI DI CONFORMITA' EDILIZIA E DI AGIBILITA'

Il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità delle opere oggetto del Piano di Recupero (ai sensi dell'art.23 della L.R. n.15/2013 smi) è comunque subordinato all'esistenza e al perfetto funzionamento di rete fognante, acquedotto ed energia elettrica in bassa tensione, oltre al ripristino delle opere di urbanizzazione esistenti eventualmente danneggiate nel corso dei lavori.

ART.11 – RESPONSABILITA' E RISARCIMENTO DANNI

Fino all'avvenuta assunzione in carico delle opere di urbanizzazione da parte del Comune, il soggetto attuatore è responsabile della conduzione del cantiere e dello stato delle opere.

Il soggetto attuatore è tenuto a prendere misure cautelative di sicurezza (apposizione di cartelli che limitano la velocità di circolazione o eventuali segnalazioni di pericolo) nei confronti di chiunque si trovi a transitare o utilizzare gli immobili ricadenti nel comparto;

Il soggetto attuatore, è pertanto, da ritenersi quale unico responsabile, sotto il profilo sia penale sia civile, in caso di qualsiasi conseguenza derivante dagli interventi in corso rispetto a persone e a cose.

ART.12 – CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

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

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria U1 è a totale carico del Soggetto Attuatore. Poiché l'importo di progetto delle suddette opere, che saranno realizzate, ammonta a Euro 14'405,00 (quattordicimilaquattrocentocinque,00), superiore agli oneri contemplati nel "*Regolamento comunale vigente dei contributi per le concessioni Edilizie*" (approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.141 del 22/10/2001), null'altro è dovuto al Comune per la voce in argomento in sede di rilascio delle concessioni edificatorie degli edifici all'interno del PdR. Per quanto attiene invece agli oneri di urbanizzazione secondaria U2, il Soggetto Attuatore si obbliga a corrispondere gli oneri di urbanizzazione in base alle tabelle parametriche vigenti al momento della presentazione del titolo abilitativo.

ART.13 - PATTI GENERALI E PRESCRIZIONI EVENTUALI

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.

L'edificazione sugli immobili compresi nel comparto sarà regolata dai parametri e dalle NTA del piano di recupero di cui trattasi, 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.

In relazione alle prescrizioni tecniche espresse in fase di deposito da Comune, Provincia, ARPA, AUSL e dagli enti gestori dei servizi a rete, si rinvia alla relazione di controdeduzioni allegata alla deliberazione consiliare di approvazione del piano particolareggiato.

ART.14 - CONTROVERSIE

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.

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

ART.15 – SANZIONI

In caso di inosservanza da parte del Soggetto Attuatore degli obblighi assunti con la presente convenzione si richiamano le sanzioni di legge. Il Comune provvederà all'escussione della fidejussione nel caso di:

- mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fidejussione 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.;
- non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fidejussione 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).

ART.16 - GARANZIE GENERALI

Il soggetto attuatore, come citato nelle premesse, garantisce:

- di essere unico ed esclusivo proprietario e di avere la piena disponibilità di tutte le aree che, secondo la presente convenzione, vengono cedute al Comune;
- la libertà delle aree stesse da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, vizi, vincoli ed oneri di qualsiasi natura che possono comprometterne un utilizzo conforme alle prescrizioni del progetto di Piano;

L'attuatore, è vincolato al rispetto della presente convenzione sin dalla presentazione del piano, mentre la stessa convenzione diverrà vincolante per il Comune soltanto con la stipulazione con atto pubblico, in esecuzione della deliberazione di approvazione del piano.

ART.16 - IPOTECHE

Il soggetto attuatore potrà costituire ipoteche sull'area di piano al fine di garantire il finanziamento dell'opera stessa, mentre dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che possa ad esso competere in dipendenza della presente convenzione ed, in particolare, in relazione alle aree oggetto di futura cessione al Comune.

ART.17 - VALIDITA' DELLA CONVENZIONE URBANISTICA

La presente convenzione urbanistica ha una validità di anni dieci (10) con decorrenza dalla data della stipula della stessa. La realizzazione, e conseguente consegna delle opere di urbanizzazione e la realizzazione degli interventi previsti nel piano dovranno essere ultimati nel termine massimo di dieci anni a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione.

ART.18 - SALVAGUARDIA DIRITTI DI TERZI

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.19 – REGISTRAZIONE, SPESE ED ONERI FISCALI

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.

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.20 - ACCETTAZIONE DA PARTE DEL COMUNE

Il Comune dichiara di accettare quanto sopra, salva e riservata ogni facoltà di legge in ordine alla istruttoria dei provvedimenti relativi alla approvazione del titolo abilitativo per l'attuazione dell'intervento.

Letto, confermato e sottoscritto

Casalgrande RE, lì _____

IL COMUNE DI CASALGRANDE

Il Responsabile del 2° Settore

“Urbanistica ed Edilizia Privata”

(arch. Giuliano Barbieri)

IL SOGGETTO ATTUATORE