

**CONVENZIONE ATTUATIVA  
DEL PROGETTO DI “INTERVENTO EDILIZIO UNITARIO  
EDILIZIO - IEU 2B”  
PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI  
(Loc. Casalgrande Alto RE – Via Zacconi)**

L'anno ..... il giorno di ..... del mese di ..... in .....,  
sono comparsi:

- il Sig. **Giuliano Barbieri** nato a Sassuolo (MO) il 1/07/1968, domiciliato per le cariche rispettivamente rivestite presso la sede del Comune di Casalgrande nella sua qualità di Responsabile del Settore “Pianificazione Territoriale” del Comune di Casalgrande (RE), il quale che sottoscrive il presente atto in virtù di Decreto Sindacale n. 14/2021, conservata agli atti del Comune, nel seguito indicato anche come "Comune";
- il Sig. **Roberto Guidetti** nato a Sassuolo (MO) il 10/07/1965 e residente a Casalgrande Via Liberazione n°32 codice fiscale GDTRRT65L10I462A in qualità di legale rappresentante della società GALFER snc p.iva n°00428610356 , nel presente atto in seguito denominato il "soggetto attuatore", si conviene e si stipula quanto segue:

**TRA IL COMUNE DI CASALGRANDE CODICE FISCALE 00284720356 E IL “SOGGETTO ATTUATORE” NELLA PERSONA DEL SIG. GUIDETTI ROBERTO PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO INTERESSANTE UN'AREA SITA IN CASALGRANDE (RE), FERMO RESTANDO CHE LA PRESENTE CONVENZIONE È VINCOLANTE PER IL COMUNE DAL MOMENTO DELLA SUA STIPULA MENTRE È IMPEGNATIVA PER IL/I SOGGETTO/I ATTUATORE/I FIN DAL MOMENTO DELLA SUA SOTTOSCRIZIONE;**

**PREMESSO:**

- che con delibera di Consiglio Comunale di Casalgrande n.58 del 28/11/2016 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale PSC, ai sensi dell'art.28-32 della Legge Regionale n.20/2000 smi, e divenuto esecutivo a norma di legge. A riguardo la Regione Emilia Romagna ha dato notizia sul Bollettino Ufficiale Regionale n.388 del 28/12/2016;
- che con delibera di Consiglio Comunale di Casalgrande n.59 del 28/11/2016 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio RUE, ai sensi dell'art.29-33 della Legge

Regionale n.20/2000 smi, e divenuto esecutivo a norma di legge. A riguardo la Regione Emilia Romagna ha dato notizia sul Bollettino Ufficiale Regionale n.388 del 28/12/2016;

- che il Comune di Casalgrande, nel Piano Strutturale Comunale PSC e nel Regolamento Urbanistico ed Edilizio RUE, ai sensi della legge regionale n.20/2000 smi, strumenti di pianificazione generale, ha delineato le scelte strategiche di assetto e sviluppo nonché di tutela della integrità fisica ed ambientale del territorio;

- che il "soggetto attuatore" ha in proprietà un fabbricato e un'area sita nel Comune di Casalgrande (loc. Casalgrande Alto) posta in Via Zacconi, della superficie complessiva reale di mq 11.055 mq, area meglio individuata al Catasto del Comune di Casalgrande, foglio n.23 Mappali n.26 e 765;

- che tale area e il fabbricato sono inclusi nella zona art. 21.3 – "Sub ambiti urbani di manutenzione urbanistica", in particolare è individuata l'area interessata dal Intervento Edilizio Unitario n.2, del Regolamento Urbanistico Edilizia approvato dal Consiglio Comunale con atti n° 59 del 28/11/2016, per le quali il RUE stabilisce che gli interventi su lotti liberi o su lotti edificati che, prevedendo aumento del carico urbanistico, interessano immobili posti su SF superiore a 2.000 mq e inferiore a 5.000 mq sono soggetti a IEU, Intervento Edilizio Unitario;

- che l'intervento Edilizio Unitario è disciplinato dall'art. 1.20 delle norme di RUE, che prevede fra gli elaborati necessari la stipula di una convenzione sottoscritta dalla proprietà, contenente la definizione degli impegni della proprietà in ordine alla dimensione, alla ubicazione, ai tempi, alle modalità della cessione al Comune delle aree di standard, ai tempi di realizzazione di quanto previsto dal progetto d'Intervento Edilizio Unitario IEU, alle garanzie finanziarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, alle sanzioni nel caso di inosservanza di detti impegni.

- che in data 15/09/2021 è stata presentata al Protocollo n. 16130 del Comune la domanda di autorizzazione per l'attuazione dell'intervento in due sub comparti A e B, come previsto dal comma 11 art.1.20 di RUE completa degli elaborati previsti e lo schema di convenzione;

che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione degli interventi in progetto che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

- che con delibera di Giunta Comunale del Comune di Casalgrande n..... del ..... è stato approvato il progetto Edilizio Unitario (prevedendo nello specifico l'attuazione dell'IEU 2 attraverso due sub comparti autonomi a) e b) e lo schema del presente atto;

- che in data ..... è stata presentata al protocollo del Comune di Casalgrande la comunicazione che autorizza ..... alla sottoscrizione della presente convenzione attuativa, in qualità di proprietaria dell'area interessata dal Progetto Edilizio Unitario approvato;
- che con delibera di Giunta Comunale del Comune di Casalgrande n..... del ..... è stato approvato lo schema del presente atto.

### **DATO ATTO**

che si allega alla presente il Certificato di Destinazione Urbanistica C.D.U n..... del ..... ai sensi dell'art. 30, commi 2 e 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 smi;

### **TUTTO CIÒ PREMESSO**

Il Soggetto Attuatore, quale attuale proprietario degli immobili di cui alla premessa del presente atto, Convengono e stipulano di provvedere alla attuazione del progetto d'Intervento Edilizio Unitario IEU 2 comparto b di iniziativa privata nel rispetto dei seguenti:

### **PATTI E CONDIZIONI:**

#### **ART. 1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI, TRASFERIMENTO A TERZI**

1. Le premesse formano parte integrante della presente convenzione anche ai sensi dell'art.1362 c.c.. La presente convenzione è da trascriversi a cura dei soggetti attuatori quale presupposto per il rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione e dei permessi di costruire per i successivi interventi edilizi.
2. Il soggetto attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per sé vincolante fino al completo assolvimento degli stessi, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione. E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo, fatto salvo quanto previsto all'articolo 102 del D.Lgs. n.50/2016 e s.m.i.
3. Il soggetto attuatore è obbligato sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 6. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 6.

4. Il soggetto attuatore, in caso di vendita dell'area, si impegna a riportare nei relativi contratti di compravendita gli estremi della convenzione stipulata. Il mancato rispetto di tale obbligo e/o della relativa trascrizione potrà comportare l'annullabilità degli atti di compravendita. Il richiamo della convenzione dovrà essere messo in evidenza in ogni forma di iniziativa pubblicitaria ed in ogni forma di comunicazione, evidenziando i contenuti della stessa anche negli eventuali contratti preliminari. Il mancato rispetto, da parte del soggetto attuatore e/o aventi causa di tale obbligo, solleva il Comune da qualsiasi responsabilità .
5. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
6. La presente convenzione non esime dall'osservanza di specifiche normative urbanistiche ed edilizie sia nazionali, che regionali, che comunali.

## **ART. 2 – CONTENUTI DELLA CONVENZIONE ATTUATIVA DEL PROGETTO DI IEU 2b**

1. La presente convenzione disciplina gli obblighi del soggetto attuatore in merito al sub comparto b) IEU 2.
2. L'area oggetto di intervento è classificata nel RUE vigente come “Sub ambiti urbani di manutenzione urbanistica” regolamentata dall'art. 21.3 delle norme di attuazione.  
L'attuazione dovrà essere eseguita rispettando gli art. 21.3 delle norme di attuazione del R.U.E. vigente, oltre ai vincoli di carattere generale dei vigente Piano Strutturale Comunale e la seguente specifica normativa:  
ST = 3027 mq.  
SF = 2158 mq.  
SC massima di progetto (in riferimento alle disposizioni del vigente RUE per il calcolo SC) = 1050 mq.
3. Il progetto IEU 2 comparto b si compone dei seguenti elaborati:

### Elaborati Descrittivi:

- ELABORATO 01 Relazione urbanistica illustrativa;
- ELABORATO 02 Documentazione fotografica della zona di intervento;
- ELABORATO 03 Computo metrico descrittivo relativo alle opere di urbanizzazione;
- ELABORATO 04 Norme tecniche d'intervento
- ELABORATO 05 Schema di convenzione

### Elaborati Grafici:

- TAV. 01 Estratto Catastale con indicazione dei limiti di proprietà, delle relative superfici ed elenco catastale della proprietà;
- TAV. 02 Rilievo planoaltimetrico dell'area;

- TAV. 03 Zonizzazione al piano di campagna;
- TAV. 04 Sistemazione generale , schema delle pavimentazioni ;
- TAV. 05 Quote planimetriche ed altimetriche di progetto;
- TAV. 06 Profili e sezioni significative;
- TAV. 07a Schemi delle fognature acque bianche e nere;
- TAV. 07b Schemi rete ENEL;
- TAV. 07c Schemi rete telefonica;
- TAV. 07d Schemi reti acqua e gas;
- TAV. 07e Schemi illuminazione pubblica;
- TAV. 08 Tipologie fabbricati;

### **ART. 3 – OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

1. Con il presente atto il soggetto attuatore, in qualità di proprietario, si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo nell'ambito dell'attuazione del sub comparto b IEU 2:
  - a cedere gratuitamente al Comune, entro i termini stabiliti dal presente atto:
  - a) Il terreno necessario per la sistemazione e allargamento di Via Zacconi di mq 392;
  - b) le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria previste nei progetti, così come le opere stesse, dopo la realizzazione ed a seguito dell'approvazione del collaudo favorevole, come descritte ai successivi articoli della presente convenzione;
  - c) il lotto n° 1 di superficie territoriale di mq 600 con SC complessiva di 300 mq, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto;
2. Il soggetto attuatore dichiara che le aree da cedere sono ubicate su via Zacconi e saranno  
in seguito frazionate.
3. Tutte le opere U1, nonché le eventuali opere pubbliche aggiuntive previste nella presente convenzione, dovranno essere realizzate conformemente ai progetti definitivi allegati alla richiesta di Permesso di Costruire.
4. A realizzare un filare di alberi ad alto fusto nella fascia di 5,00 mt di larghezza, prospiciente il confine nord al di fuori del perimetro dell'intervento.
5. Il permesso di costruire relativo alla costruzione dei nuovi fabbricati, subordinato al rispetto di tutte le leggi e disposizioni in materia, sarà rilasciato assieme a quello delle opere di Urbanizzazione.

6. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.

7. Le opere di urbanizzazione di cui all'art. 5, le opere da eseguire quali obbligazioni addizionali di cui all'art. 9 e le opere relative ai fabbricati dovranno essere iniziate entro 1 anno dal rilascio dei relativi permessi di costruire e completate entro 3 anni dalla stessa data.

Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori possono essere prorogati, anteriormente alla scadenza, ai sensi dell'art. 19, comma 3 della L.R. n.15/2013 e s.m.i.

8. Ai fini del rilascio dei certificati di conformità edilizia e agibilità relativi all'intervento edilizio, la domanda di cui all'art.23, comma 2 della L.R. n.15/2013 e s.m.i., potrà essere presentata, allo Sportello unico, oltre che nel rispetto di quanto stabilito dalla legge stessa, solo a seguito di approvazione del collaudo finale favorevole e di cessione delle opere di urbanizzazione (e delle opere aggiuntive), ai sensi degli artt. 20 e 21. Prima dell'avvenuto adempimento di tali obblighi il Comune non rilascerà alcun certificato di conformità edilizia e agibilità, neanche parziale, per uso dei locali.

9. Si applicano: l'art.5 c.1-bis del D.P.R. n.380/2001 s.m.i e l'art. 23, comma 5, della L.R. n.15/2013 s.m.i, oltre che nel rispetto di quanto stabilito dalle rispettive leggi, solo a seguito di approvazione del collaudo finale favorevole e di cessione delle opere di urbanizzazione e delle opere aggiuntive, ai sensi degli artt. 18 e 19.

#### **ART. 4 - CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione dovranno essere conformi a quanto indicato dagli elaborati esecutivi delle urbanizzazioni del progetto IEU 2b approvato, nonché dai rispettivi disciplinari tecnici. In particolare i parcheggi, comprese le aree di raccordo alla viabilità pubblica, dovranno essere corredati dalla relativa segnaletica verticale ed orizzontale, da concordare con gli uffici tecnici comunali competenti in sede esecutiva. Nello specifico, le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria sono quelle indicate nelle tavole allegate al progetto IEU 2b approvato dalla Giunta Comunale. Non ci sono previsti altre opere di urbanizzazione primaria che riguardano servizi o reti di pubblico servizio, se non gli allacciamenti alle reti esistenti o ai servizi previsti nella sistemazione di Via Zacconi.

## **ART. 5 – ONERI DI URBANIZZAZIONE**

1. Il/i soggetto/i attuatore/i degli interventi previsti nella richiesta di permesso di Costruire, contribuiscono alla realizzazione e alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche e ambientali, attraverso il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria, come di seguito quantificati.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è stabilita secondo le tabelle parametriche definite dalla Regione Emilia Romagna (secondo la D.G.R n.186/2018), e nel vigente regolamento sulla "Disciplina del contributo di costruzione" (approvata con D.C.C n.51 del 21/09/2019) in vigore dalla data di pubblicazione sul BURERT (1 ottobre 2019).

### **2. ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Le opere di urbanizzazione primaria realizzate a carico del soggetto attuatore a scomputo dell'onere di U1 sono descritte all'art. 6.

Per cui l'importo dovuto al momento della presentazione dei permessi di costruire PDC (ai sensi del D.P.R n.380/2001 s.m.i e L.R. n.15/2013 s.m.i) per la realizzazione degli edifici sarà quello stabilito dal regolamento sulla "Disciplina del contributo di costruzione" al netto del valore delle opere eseguite.

## **ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Il soggetto attuatore assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate negli elaborati relativi allo schema urbanistico di insieme allegato alla richiesta di Permesso di Costruire, secondo il progetto definitivo delle opere stesse:

A – Spazi di sosta e di parcheggio primario (P.1);

B – Le reti di fognatura;

C – Gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento;

D – Le code entranti in tutti i lotti;

E – La costruzione della fondazione dei muretti di recinzione nelle zone retrostanti i marciapiedi fino a quota marciapiedi;

F – La costruzione dei muretti di recinzione a delimitazione degli spazi pubblici da quelli privati (parcheggi, aree private con strade, aree private con lotti confinanti all'area n°1 dove necessitano);

G - La segnaletica verticale e orizzontale;

## **ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria a carico dei soggetti attuatori.

## **ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA**

1. Le opere di urbanizzazione primaria specificate all'articolo 6, comma 1, lettere A, comprese le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 13, comma 5, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria. Qualora, per le opere di cui al comma 1, il regime di esclusiva preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o specifica certificazione a cura degli stessi soggetti esecutori, i relativi oneri sono a carico del soggetto attuatore.
3. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui al comma 1, il soggetto attuatore provvede tempestivamente, e comunque prima dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Il soggetto attuatore provvede al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.
4. Restano in ogni caso a carico del proponente eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa di cui al comma precedente, causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza dei soggetti attuatori o causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto, ovvero da provvedimenti delle autorità competenti emessi in forza di legge.

## **ART. 9 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE**

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del soggetto attuatore a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

A. allacciamenti e attivazione singole utenze delle unità immobiliari;

B. parcheggi pertinenziali da eseguire all'interno dei singoli lotti;

2. I parcheggi pertinenziali P3 verranno determinati ai sensi dell'art. 14.10 e TAB.1 del RUE.

3. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio cui ineriscono e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta del certificato di agibilità, anche parziale.

#### **ART. 10 – DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI**

1. La destinazione dell'“Area di attesa”, di cui al mappale n.765 del foglio n.23, riservata alle esigenze previste dal vigente “Piano di Protezione Civile” (Tav. n.5 - Carte del Modello di intervento) sarà aggiornata dal Settore *Lavori Pubblici e Patrimonio* a seguito dell'approvazione del presente progetto “Intervento Edilizio Unitario IEU 2 - comparto B”.

2. Ai sensi dell'art. 14.10, e TAB.1 delle nta del RUE vigente le aree per parcheggio pubblico che competono al presente intervento, corrispondono ad una superficie di mq 241, e sono quantificate in relazione all'utilizzo residenziale e alla consistenza delle unità immobiliari, sulla base delle previsioni progettuali indicative riportate nella tavola 06.1, e sono attribuite per tutti i lotti nel seguente modo:

mq. 18,00 = n.01 posto handicap in Via Zacconi;

mq. 225,00 = n.17 posti auto in Via Zacconi;

Le aree di parcheggio pubblico poste in via Zacconi da considerare quali aree di cessione.

#### **ART. 11 – MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE**

1. Qualora al momento della presentazione dei permessi di costruire per l'edificazione sui singoli lotti, dovesse risultare una dotazione di parcheggi superiore a quella indicata, sarà ammessa la monetizzazione della sola quota eccedente (solo su assenso dell'amministrazione Comunale), secondo quanto indicato al art. 14.6 del RUE e nell'impossibilità di reperire nuove dotazioni.

## **ART. 12 – IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dal soggetto attuatore, comprensive degli oneri accessori, ammonta a euro 31.000 € (trentunomila,00 €), come risulta dal computo metrico contenuto nell'elaborato 5. Tale importo è superiore alla quota di oneri di urbanizzazione primaria che si otterrebbe moltiplicando la superficie complessiva massima realizzabile per l'intero intervento, per le tariffe vigenti così come indicato al precedente art. 5. ( SC massima realizzabile: 1050 mq; U1= 27,02€/mq; quota Oneri di U1 : 28.371 €).

2. A garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi incombenti (di cui all'art. 6 e art. 9) a carico del soggetto attuatore per l'attuazione del sub comparto 2b, tale garanzia sarà corrisposta con il valore del terreno da cedere per la sistemazione di via Zacconi e dal valore del lotto n° 1 (in riferimento all'art.3 del presente atto) che corrisponde a € ..... come si evince dalla valutazione allegata dell'ufficio tecnico Comunale (atto del ..... prot.n.....). Si precisa inoltre che al collaudo delle opere di urbanizzazione e alla successiva cessione delle stesse, saranno ceduti anche i terreni di cui al sopraccitato art. 3.

Per tale garanzia dovrà essere consentito l'immediato possesso dell'area oggetto di ampliamento della strada a far data dalla sottoscrizione della presente convenzione.

3. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei soggetti attuatori, ai sensi dell'articolo 20, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

4. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi pubblici cui all'art.3, in sostituzione del soggetto attuatore ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando esso non vi abbia provveduto nei termini previsti dai relativi permessi di costruire.

### **ART. 13 - REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO**

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione, e alle condizioni di cui all'articolo 3, comma 4 della presente convenzione attuativa, potrà essere rilasciato il permesso di costruire che prevedrà, l'urbanizzazione dell'area oggetto di convenzione, e la costruzione degli edifici antisismici previsti, ai sensi del Articolo 16, comma 1-septies del decreto Legge n.63 del 2013.
2. L'efficacia del permesso di costruire è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n.380 del 2001 e agli articoli 29 e seguenti della L.R. n. 15/2013 e s.m.i., con le modalità previste dalla normativa comunale e nella misura in vigore al momento della richiesta di permesso di costruire.
3. Gli interventi edilizi dovranno essere attuati in conformità alla “DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 24 OTTOBRE 2016, N.1715” (Modifiche all'atto di coordinamento tecnico Regionale per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici di cui alla deliberazione di Giunta regionale n.967 del 20 Luglio 2015). I fabbricati in progetto verranno costruiti secondo la CLASSE ENERGETICA “A 4”, con la metodologia della “DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 7 SETTEMBRE 2015, N.1275 “ (Approvazione delle disposizioni regionali in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici – certificazione energetica – art. 25-ter L.R. 26/2004 e s.m.)

### **ART. 14 - VARIANTI NON SOSTANZIALI AL PROGETTO UNITARIO EDILIZIO IEU**

1. Minime modifiche dello schema urbanistico di insieme, accorpamenti o suddivisione dei lotti non costituiscono variante essenziale a condizione che siano rispettati gli indici edilizi ed urbanistici previsti dal RUE vigente, e che siano stabilite e approvate le modalità di esecuzione dei nuovi impianti dal Settore “Lavori Pubblici e Patrimonio”.
2. Oltre a quanto stabilito al comma precedente, valgono le disposizioni di cui all'art.22 della LR n.15/2013 smi.

### **ART. 15 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Il collaudo delle opere pubbliche convenzionate verrà effettuato in contraddittorio fra il Comune e il soggetto attuatore.
2. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, il soggetto attuatore presenta al Comune il certificato di ultimazione lavori, con allegata copia del frazionamento approvato e/o depositato delle aree pubbliche e/o di uso pubblico. Il collaudo delle opere, comprendente le verifiche tecnico-funzionali dei lavori realizzati, nonché quelle urbanistico – amministrative e di controllo delle effettive quantità di aree

pubbliche da cedere all'Amministrazione Comunale, dovrà essere effettuato entro 90 giorni dalla data di ultimazione lavori. Le opere sono collaudate entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta. Alla visita di collaudo dovranno essere presenti i tecnici del soggetto attuatore.

3. In merito all'approvazione del certificato di collaudo o alla sua approvazione tacita, si applicano l'articolo 102 del D.Lgs. n. 50/2016 s.m.i e sue disposizioni attuative.

4. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 7 del presente articolo e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali o delle certificazioni di cui all'articolo 8, comma 2. In difetto il Comune, previa diffida ai soggetti attuatori, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei soggetti attuatori.

5. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di uno stralcio autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei soggetti attuatori o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1.

6. L'emissione del certificato di collaudo è subordinata alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, dagli elaborati « as built » che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alle superfici delle aree oggetto di cessione e alla localizzazione delle reti interrate.

7. Qualora il Comune abbia necessità di occupare o utilizzare l'opera o il lavoro realizzato, ovvero parte dell'opera o del lavoro, prima che intervenga l'emissione del certificato di collaudo provvisorio, procederà alla presa in consegna anticipata alle condizioni specificate dal D.Lgs. n. 50/2016 s.m.i e sue disposizioni attuative.

## **ART. 16 - CESSIONI, SERVITU' E ASSERVIMENTI DI AREE AL COMUNE**

1. A seguito di approvazione favorevole del collaudo delle opere, o di approvazione tacita, le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui agli articoli 5, 6 e 8, saranno cedute in forma gratuita al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini già previsti dall'articolo 3.

2. Entro i termini di cui all'articolo 3, comma 6, e comunque non oltre 10 (dieci) anni dalla sottoscrizione della presente convenzione attuativa, dovranno comunque essere cedute gratuitamente al Comune le aree destinate ad uso pubblico su Via Zacconi, indipendentemente dall'attuazione delle opere e fatta salva la facoltà del Comune di attuarle utilizzando le garanzie di cui all'art.12 della presente convenzione.

3. I soggetti attuatori si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune (eventuale) e da asservire all'uso pubblico, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatisi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

4. E' a carico del soggetto attuatore l'onere di regolarizzare, mediante atto registrato e trascritto, eventuali servitù richieste dal Comune, o da altri Enti. Qualora le servitù ricadessero sulle aree da cedere al Comune sarà a carico del/i soggetto/i attuatore/i l'onere di acquisirne il preventivo nulla osta. La convenzione costituisce di fatto servitù, a favore degli enti gestori dei servizi pubblici, delle aree che dovranno essere acquisite dall'Amministrazione Comunale, nel periodo che intercorre fra la messa in funzione delle reti tecnologiche e la presa in consegna delle opere da parte dell'Ente preposto. Il/i soggetto/i attuatore/i, fino ad avvenuta acquisizione delle aree e presa in consegna delle opere da parte dell'Ente/i preposto/i, solleva gli Enti gestori dei Servizi da ogni responsabilità.

#### **ART. 17 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

1. La manutenzione, la pulizia e la conservazione delle aree e delle opere, restano a carico dei soggetti attuatori fino all'avvenuta cessione di cui al comma 1 dell'articolo precedente. Fanno eccezione le sole aree verdi, la cui manutenzione, la pulizia e la cura resterà in carico ai soggetti attuatori o agli aventi causa, anche dopo la cessione delle opere.

2. L'onere della manutenzione e della conservazione delle aree e delle opere è trasferito al Comune anche nel caso di cessione a seguito di collaudo parziale di cui all'articolo 15, comma 5, limitatamente alla parte collaudata e ceduta e nel caso di presa in consegna anticipata, di cui all'art. 15, comma 7.

3. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dal soggetto attuatore o dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dal soggetto attuatore; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 12.

4. Fino all'avvenuta cessione di cui al comma 1 dell'articolo precedente, i soggetti attuatori devono curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisoriale e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino alla cessione resta in capo ai soggetti attuatori ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione.

#### **ART. 18 - VALIDITA' DELLA CONVENZIONE.**

La validità della presente convenzione attuativa è di 10 (dieci) anni a decorre dalla data di sottoscrizione del presente atto.

#### **ART. 19 - ONERE DI COMUNICAZIONE.**

Il trasferimento totale o parziale della proprietà o della facoltà di utilizzo degli immobili di cui al sopra esteso articolo e dovrà essere comunicato dal Soggetto Attuatore o dai terzi al Comune di Casalgrande mediante trasmissione di copia dei relativi contratti a mezzo di lettera raccomandata entro giorni 30 dalla data di stipulazione dei contratti medesimi.

#### **ART. 20 - CONDIZIONE RISOLUTIVA.**

L'efficacia della presente convenzione è risolutivamente condizionata alla attestazione della insussistenza di una delle cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'articolo 67 del vigente D.Lgs. n.159 del 6/09/2011 nonché alla attestazione della insussistenza di tentativi di infiltrazione mafiosa tendenti a condizionare le scelte e gli indirizzi delle società stipulanti. Qualora dovessero intervenire informazioni interietive si procederà alla revoca del presente atto. Per quanto riguarda ai titoli edilizi relativi all'attuazione delle opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art.32 della Legge Regionale n.18/2016, l'efficacia degli atti edilizi (rilasciati e ritirati ai sensi del D.P.R. n.380/2001 smi e Legge Regionale n.15/2013 smi) è condizionata dall'attestazione della insussistenza di una delle cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'articolo 67 del vigente D.Lgs. n.159/2011 smi. Nel caso in cui il titolare del presente atto si avvalga della facoltà di auto dichiarare in ordine al possesso dei requisiti di cui all'art.67 del D.Lgs. n.159/2011 e detta dichiarazione risulti non veritiera, si procederà all'annullamento del titolo edilizio e relativa sospensione dei lavori edilizi iniziati (ai sensi del D.P.R. n.445/2000 smi).

#### **ART. 21 - PENALI**

1. La violazione degli obblighi previsti nella presente convenzione sarà contestata dall'Amministrazione Comunale agli inadempienti tramite diffida consistente nella

intimazione a ripristinare o ad attuare – entro 30 giorni dal suo ricevimento – gli obblighi e gli adempimenti pattuiti. L'inosservanza della diffida comporterà al/i soggetto/i attuatore/i, in funzione della tipologia di inadempienza accertata e/o della continuativa inerzia rispetto agli adempimenti richiesti, il pagamento delle penali alla Amministrazione Comunale, come definite all'articolo 15, comma 6, della presente convenzione, salvo il risarcimento del maggiore danno e l'applicazione delle maggiorazioni di legge; restando impregiudicata la facoltà di promuovere da parte dell'Amministrazione Comunale la risoluzione della convenzione per inadempimento.

2. In caso di inottemperanza alle diffide emesse e al fine di ottenere anche l'incasso delle somme dovute a titolo di penali, il Comune è sin d'ora autorizzato dai soggetti attuatori a escutere la cauzione di cui al precedente art.12 nel periodo di vigenza della/e stessa/e e gli importi necessari ad eseguire le opere a fronte dell'accertata e continuativa inerzia da parte dei soggetto/i attuatore/i a provvedere agli adempimenti richiesti.

3. Qualora, scaduti i termini stabiliti dalla presente convenzione per la realizzazione delle opere convenzionate, queste non risultino eseguite o non lo siano compiutamente, il Comune ha facoltà di provvedere alla esecuzione e/o alla ultimazione delle opere stesse, addebitando le spese maggiorate dagli interessi legali, salvo il maggiore danno. Il Comune è sin d'ora autorizzato dal soggetto attuatore a trattenere l'importo indicato nella fidejussione prestata a garanzia di cui all'art.12 della presente convenzione.

## **ART. 22 - CONTROVERSIE**

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per l'Emilia Romagna TAR, sede/sezione di Reggio Emilia.

2. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione nell'esecuzione del contratto ai sensi dell'articolo 11, è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto.

## **ART. 23 - DISPOSIZIONI SULLA PRIVACY**

Ai sensi degli artt. 13-14 del Regolamento Europeo 2016/679, di seguito GDPR, il Comune di Casalgrande, in qualità di Titolare del trattamento, è in possesso dei dati personali identificativi per adempiere alle normali operazioni derivanti da obbligo di legge e/o interesse pubblico e/o da regolamenti previsti e/o contrattuali per le finalità indicate nel presente documento. In qualunque momento gli interessati di cui agli art.15 e ss potranno contattare il Titolare o il Responsabile all'indirizzo mail [privacy@comune.casalgrande.re.it](mailto:privacy@comune.casalgrande.re.it)

oppure recandosi presso l'ufficio Protocollo del Comune utilizzando l'apposito modulo. Il Responsabile della protezione dei dati (DPO) designato dal titolare ai sensi dell'art.37 del GDPR è disponibile scrivendo [dpo@tresinarosecchia.it](mailto:dpo@tresinarosecchia.it). L'informativa completa può essere richiesta all'ufficio preposto, oppure scrivendo a [privacy@comune.casalgrande.re.it](mailto:privacy@comune.casalgrande.re.it) oppure consultabile sul sito del Comune.

#### **ART. 24 - SPESE, TRASCRIZIONE E ASPETTI FISCALI**

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del soggetto attuatore.
2. Il soggetto attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
3. Il soggetto attuatore autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità .
4. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del RUE; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n.342 per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Letto, confermato e sottoscritto, li .....

IL SOGGETTO ATTUATORE

per il Comune di Casalgrande  
Il Responsabile del Settore