

COMUNE DI QUATTRO CASTELLA (RE)

Puianello di Quattro Castella_via Valentini 2

PR 17_EX SCUOLE ELEMENTARI piano di recupero di iniziativa privata



PROGETTISTI

ludens

Andrea Vescovini Architetto
v. A. Franzoni 3 _ 42121 Reggio Emilia
mob 340 40 33 703 _ info@ludensarchitetti.it
www.ludensarchitetti.it
cod. fisc. VSCNDR71L10H223L
P. IVA 02713990352



geom. URBANO CAMALATTI
Via Esperi, 2_42020 PUIANELLO (RE)
mob.3357373244
urbanocamalatti@gmail.com
C.F. CMLRBN57M20H122C
P.Iva 00912530359

COLLABORATORI

arch. ROBERTA PEDRINI

COMMITTENTE

BONACINI S.A.S. di Bonacini Franco e C.
via Nagasaki 3_Reggio Emilia

TAVOLA

vol03

stato di progetto
schema di convenzione

SCALA

DATA
SETTEMBRE 2022

Oggi....., in Quattro Castella (RE) le parti:

1. COMUNE di QUATTRO CASTELLA con sede in Piazza Dante n° 1- Quattro Castella (codice fiscale 00439250358) in nome e per conto del Comune stesso; Arch. Boeri Mariasilvia, nata a Reggio Emilia il 30.12.1965, codice fiscale BROMSL65T70H223W, domiciliato per la carica presso la sede municipale, autorizzata alla sottoscrizione del presente atto in virtù del Provvedimento n° del Sindaco, conservato agli atti del Comune, nel seguito del presente atto indicato anche come "Comune".

2. IL SIGNOR:

Bonacini Franco, nato a Reggio Emilia in data 01/04/1937, c.f. (BNC FNC 37D01 H223J) residente a Boschi di Quattro Castella in via Cavalieri di Vittorio Veneto° 32; il quale interviene in qualità di proprietario dell'area sita nel Comune di Quattro Castella, in località Puianello, in via Valentini n.2 (Ex scuole Elementari) interessata dal Piano di Recupero P.R.17 in oggetto, in seguito denominato "Soggetto Attuatore".

PREMESSO

1. Che il Soggetto Attuatore è proprietario dell'area sita in località Puianello in via Valentini n° 2 a Puianello, catastalmente censita al NCT al Fg.34, mappale.79;
2. Che il Comune di Quattro Castella è dotato di P.R.G- Variante Generale, approvato con delibera di Giunta Regionale n° 216 del 25/2/1997 e successive varianti Parziali ai sensi della L.R. 47/78 modificata ed integrata;
3. Che a seguito dell'approvazione della 42/ma Variante parziale al PRG, l'area di proprietà del Soggetto Attuatore, su specifica proposta di variante dello stesso, è stata interamente classificata a Zona "B4" Residenziale di Ristrutturazione urbanistico edilizia soggetta a P.R. disciplinata dall'Art. 20.5 delle N.T.A, accertato che tale zona coincide con le aree edificate dei centri urbani che presentano caratteri di degrado ambientale ed edilizio.
4. Che condizione dell'accoglimento della proposta di variante, è stato sottoscritto tra il Soggetto Attuatore e l'Amministrazione Comunale un Accordo ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 20/2000 e dell'Art. 11 della L. 241/90, nel quale il Soggetto Attuatore si obbliga:
 - ad inoltrare un progetto completo per l'approvazione del Piano di Recupero denominato

P.R.17, e successivamente richiesta dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione delle opere di U1 e della nuova costruzione di fabbricati previa demolizione della costruzione esistente, nei limiti e nelle indicazioni di seguito riportate:

- volume utile massimo abitabile massimo di 3.660 mc;
 - numero massimo 11 alloggi;
 - massimo 3 piani utili abitabili;
 - realizzazione, lungo via Menozzi, sul fronte nord dell'area d'intervento, di un marciapiede allargato e di dotazione di verde pubblico attrezzato con panchine;
 - realizzazione della quota dei parcheggi pubblici dovuta ai sensi dell'Art. 5 delle NTA del PRG vigente;
5. che il Progetto di Piano di recupero, è stato proposto con un assetto differente a quanto contenuto negli schemi grafici dell'allegato alle Norme Tecniche di Attuazione con medesima volumetria e che quindi lo stesso dovrà seguire l'iter di approvazione del Piano di Recupero in variante al PRG.
 6. Che in data 06.08.2021 il Soggetto Attuatore ha presentato il progetto di Piano di Recupero, e questo è sarà pubblicato nelle forme di legge dopo l'adozione da parte del Consiglio Comunale ;
 7. Che la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio ha espresso parere favorevole con prescrizioni nella seduta del 05.11.2021 verbale n° 9/2021 ;
 8. Che il Consiglio Comunale, con deliberazione n° 69 del 23/12/2021 ha adottato il Piano di Recupero;
 9. Che il Consiglio Comunale, con deliberazione n° del/09/2022 ha approvato il Piano di Recupero;
 - 10.

TUTTO CIO' PREMESSO

Il Soggetto Attuatore ed il Comune di Quattro Castella, come sopra rappresentati,

CONVENGONO E STIPULANO

Di provvedere alla concreta attuazione del Piano di Recupero in oggetto nel rispetto dei seguenti:

PATTI E CONDIZIONI

Art. 1 – CONFERMA DELLE PREMESSE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto la disciplina per la realizzazione del Piano di Recupero denominato P.R.17 approvato, in variante alle prescrizioni grafiche e normative al PRG vigente come indicato nella relazione tecnica illustrativa comprensiva degli elementi di variante urbanistica e di quanto previsto dagli Art. 25-46-49 della L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli interventi previsti sono quelli rappresentati negli elaborati progettuali e normativi del Piano di Recupero approvato che vengono assunti a parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Gli elaborati sono quelli prescritti dall'Art. 49 della L.R. 47/78 e successive modificazioni che di seguito si elencano:

A) elaborati grafici

stato di fatto

TAV 01_Inquadramento urbanistico estratto PRG vigente

TAV 02_Assetto della proprietà – Rilievo plano-altimetrico

TAV 02.1_Planimetria generale – indicazione alberature

TAV 03_Visure catastali – Estratto di mappa – Planimetrie catastali

TAV 04_Piante

TAV 05_Prospetti e Sezioni

stato di progetto

TAV 06_Piante

TAV 07_Prospetti – Sezioni

TAV 08_Planivolumetrico

TAV 09_Renders

TAV 10_Aree di cessione -Zonizzazione – Dati quantitativi di progetto

TAV 11_Planimetria dei materiali in aree di cessione

TAV 12_Planimetria rete fognaria

TAV 13_Planimetria reti gas, acqua, Enel e illuminazione pubblica

TAV 14_Planimetria e profili gialli e rossi

B) elaborati descrittivi

VOL 01_Elenco elaborati

VOL 02_Norme Tecniche di Attuazione

VOL 03_Schema di convenzione

VOL 04_Relazione tecnica illustrativa_comprensiva degli elementi di variante urbanistica e di valutazione ambientale strategica

VOL 05_Relazione di impatto acustico

VOL 06_Relazione geologica e analisi sismica

VOL 07_Relazione fotografica

VOL 08_Relazione tecnico finanziaria

Elaborati integrativi

- Relazione geologica e allegati alla relazione geologica;
- piano delle demolizioni;
- tavola 7 – prospetti e sezioni;
- valutazione del clima acustico

Art. 3 – DESTINAZIONE DELLE AREE E DEGLI IMMOBILI E DATI PROGETTUALI

L'area e gli immobili oggetto della presente convenzione, ai sensi del PRG vigente, sono destinati a zona "B4": Residenziale di Ristrutturazione urbanistico edilizia soggetta a P.R. disciplinata dall'Art. 20.5 delle NTA.

Le attività, gli indici e le destinazioni d'uso ammessi sono desunti dagli articoli 20-20.5 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente adeguati alla DAL 279 del 04/02/2010.

Art. 4 – DATI ED INDICI DEL PRG

Dati e indici del PRG vigente:

- **Modalità di Attuazione:** iniziativa privata
- **Superficie territoriale (S.t)** 2008,50 mq
- **Volume utile edificabile** = 3.660 mc
- **Indice di fabbricabilità territoriale (I.t)** = 1.82 MC/Ha
- **Superficie Fondiaria (S.f)** =
- **Altezza massima (H max)** = 11.50 m
- **N.P. numero dei piani abitabili** = 3
- **Alloggi max** =
- **Indice di visuale libera (VL)** $\geq 0,5$
- **Distanza dai confini di proprietà:** = 5 metri e distanze previste dalle NTA e dal codice civile per vani interrati;
- **Distanza minima dei fabbricati** = 10 metri

- **Distanza dalle strade e dalle zone d'acqua:** = limiti di arretramento riportati sulle tavole di PRG, oppure 5 m in mancanza di limiti di arretramento cartografici;
- **Aree di U1** = parcheggi pubblici o di uso pubblico nella misura minima di 20 mq /100mq di SU residenziale.
- **Autorimesse di pertinenza degli edifici (P3):** quelli prescritti dall'Art. 5 delle NTA con un minimo di 30 mq/100mq di superficie utile e in ogni caso almeno n° 1 posto auto per alloggio coperto.
- **Tipologie Edilizie:** edifici condominiali
- **Destinazioni d'uso:** quelle residenziali di cui all'Art. 20 delle NTA.

Art. 5 – DATI E INDICI DI PROGETTO

Dati e indici del Piano di recupero:

- **Modalità di Attuazione:** iniziativa privata
- **Superficie territoriale (S.t.)** = 2008,50 mq
- **Volume utile edificabile** = 3093,96 mc
- **Indice di Fabbricabilità territoriale (I.t)** = 1.54 mc/Ha
- **Indice di Fabbricabilità fondiaria (I.f.)** = 1,96 mc/mq
- **Superficie Fondiaria (S.f)** = circa 1576,25 mc
- **Altezza massima (H max)** = 11.50 m
- **Tipologie Edilizie:** edifici condominiali,
- **Piani utili abitabili** = 3
- **Alloggi** = max 11
- **Indice di visuale libera (VL)** $\geq 0,5$

Distanza dai confini di proprietà e di zona omogenea: 5 m;

Distanza dalle strade pubbliche esterne o interne al comparto: in applicazione del disposto dell'Art. 10.5 delle NTA del PRG vigente è ammessa, una distanza inferiore a m 5 con le zone pubbliche di urbanizzazione primaria e secondaria dell'intervento, fermo restando tuttavia che tale distanza non potrà essere di norma inferiore a m 1.50 misurati a partire dal filo del fabbricato o dalla proiezione orizzontale degli eventuali volumi aggettanti dello stesso e fatta salva comunque la prevalenza dell'indicazione grafica di un diverso, anche più ridotto, limite di arretramento dal confine di zona evidenziato con linea a tratteggio sulle tavole di zonizzazione del comparto.

- **Distanza tra gli edifici:** => 10 ml
- **Parcheggi di urbanizzazione primaria (P1)** = per n°12 come rappresentati nel progetto. Qualora la dimensione dei parcheggi pubblici risultasse minore di quanto previsto delle

NTA del PRG la restante quota dovrà essere monetizzata;

- **Marciapiede e verde pubblico attrezzato a lato di via Menozzi** = 261,63 mq
- **Parcheggi inerenti le costruzioni e autorimesse private (P3)** = per n°.11 posti auto, ovvero n° 1 posto auto coperto per alloggio.
- **Destinazioni d'uso:** quelle residenziali di cui all'Art. 20 delle NTA e quelle previste dall'art. 20.5.

Art. 6 – IDENTIFICAZIONE DEGLI ONERI E DEGLI OBBLIGHI A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI

Gli oneri e gli obblighi, che il soggetto Attuatore si assume, consistono:

- a) realizzazione, lungo via Menozzi, sul fronte nord dell'area d'intervento, di un marciapiede allargato e di dotazione di verde pubblico attrezzato con panchine;
- b) realizzazione dei parcheggi di U1;
- c) realizzazione dell'impianto d'illuminazione pubblica;
- d) allacciamento di tutte le reti tecnologiche alla rete pubblica;
- e) prestazione delle necessarie garanzie finanziarie dell'importo delle opere da realizzare.

Art. 7 – MODALITA' ESECUTIVE DEL PIANO DI RECUPERO

Il singolo Titolo abilitativo edilizio per la costruzione degli edifici all'interno del comparto P.R.17 potrà essere rilasciato solo dopo, o con contestuale richiesta, relativa al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dell'intero Piano di Recupero.

Il Soggetto Attuatore dovrà realizzare le opere di urbanizzazione di tutto il comparto così come individuate negli elaborati grafici e relativo computo metrico estimativo allegato.

Art. 8 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle elencate dall'Art. 31 della L.R. 47/78 modificata ed integrata dalla L.R. 6/95 e previste dall'Art. 5.5. delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente, e specificatamente per il Piano di Recupero in oggetto consistono in:

- a) Parcheggi pubblici (P1) di U.1;
- b) Marciapiedi e percorsi ciclo-pedonali attrezzati;
- c) Impianti di illuminazione pubblica;
- d) Allacciamento alla rete pubblica per lo smaltimento delle acque bianche e nere;
- e) Allacciamento alle reti tecnologiche di distribuzione acqua, gas, energia elettrica, telefono;

f) Segnaletica orizzontale e verticale;

Art. 9 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo, verranno realizzate a cura e spese del Soggetto Attuatore sulla base degli schemi grafici contenuti nel Piano di Recupero denominato P.R.17 e al successivo progetto esecutivo allegato alla richiesta del titolo abilitativo degli edifici in oggetto, che preciserà puntualmente tutte le opere che dovranno essere sottoposte all'approvazione dei competenti Uffici Comunali.

La progettazione esecutiva dovrà essere redatta secondo i contenuti e gli standard della vigente normativa sui LL.PP, in conformità alle indicazioni e/o prescrizioni degli uffici tecnici comunali, anche in relazione al contesto generale dell'intervento e dei programmi dell'Amministrazione Comunale.

I prezzi unitari da utilizzare per la redazione del Computo Metrico Estimativo sono stati desunti dal Prezziario della Camera di Commercio di Reggio Emilia.

La Ditta proprietaria dovrà provvedere a consegnare, su supporto informatico, secondo le modalità che l'Amministrazione Comunale indicherà, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, e una volta terminato l'intervento, dovrà produrre all'Amministrazione Comunale, quale documentazione da allegare al Certificato di collaudo del progetto delle opere eseguite "come costruite".

Le dotazioni territoriali di cui alla presente convenzione rientrano nella nozione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7 dell'articolo 16 del D.P.R. 06 giugno 2001 n° 380 e che, conseguentemente, trova applicazione, per la individuazione dell'operatore economico al quale appaltare la loro esecuzione, la vigente normativa di settore.

Il costo delle opere di Urbanizzazione Primaria, risultante dalla relazione finanziaria allegata al progetto di Piano di Recupero, di cui il soggetto Attuatore si assume l'onere della costruzione è di Euro ai quali andranno aggiunti iva e spese tecniche di collaudo, di frazionamento e notarili comprese, corrispondente a Euro..... al mq di superficie utile residenziale.

In sede di permesso di costruire, ai sensi del punto 1.5 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione e contributi U1 e U2 - della Delibera della Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 186 del 20.12.2018, come recepita da delibera di Consiglio Comunale 67/2019, saranno valutati gli oneri dovuti per le opere di U1 e U2 e scomputato da tali oneri, l'importo derivante dal Computo Metrico estimativo sopracitato secondo il meccanismo previsto dalla normativa regionale. Qualora la differenza dovesse prevedere una quota di U1 a favore del Comune, la stessa dovrà essere comunque versata. Non potranno

essere oggetto di scomputo gli importi delle spese tecniche per il frazionamento e le spese notarili per la cessione delle aree.

Art 10 – CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria sono quelle indicate nelle tavole di progetto del Piano di Recupero e nella relazione finanziaria.

Le opere relative alla erogazione di pubblici servizi saranno eseguite secondo le disposizioni delle aziende erogatrici (Enel, Telecom, Iren, ecc..) e dell'ufficio LLPP, con possibilità di modifica ai tracciati qualora in sede esecutiva siano impartite dalle aziende suddette o dall'ufficio comunale, indicazioni per soluzioni diverse da quelle progettate.

Resta inteso che qualora eventuali soluzioni diverse da quelle autorizzate comportino la necessità di una variante al progetto, dovrà essere presentata idonea istanza in tal senso da sottoporre all'esame ed all'autorizzazione degli Uffici Comunali competenti.

I parcheggi e il marciapiede-pedonale dovranno essere corredati della relativa segnaletica verticale ed orizzontale, da concordare con gli uffici tecnici Comunali competenti, nel rispetto della vigente normativa di settore.

Art. 11 - VIGILANZA E CERTIFICAZIONE DI COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Soggetto Attuatore è tenuto a comunicare al Comune di Quattro Castella la data di inizio dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, la comunicazione deve essere effettuata anche in caso di sospensione e ripresa della esecuzione delle opere.

La richiesta per il rilascio del necessario titolo abilitativo edilizio della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà contenere anche il nominativo del "Responsabile Coordinatore alla Sicurezza" nominato a cura e spese del Soggetto Attuatore e del Collaudatore in corso d'opera e in fase finale per le opere di urbanizzazione che sarà preventivamente nominato dal Comune di Quattro Castella.

La vigilanza in corso d'opera compete in primo luogo al Soggetto Attuatore, che lo esercita fino alla cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione al Comune di Quattro Castella.

Il Comune di Quattro Castella potrà esercitare la vigilanza anche in corso d'opera dei lavori da parte del Collaudatore nominato e dei Tecnici del settore LL.PP - Ambiente e disporre l'eventuale sospensione dei lavori, in caso di difformità rispetto al progetto autorizzato, nonché ordinare quelle prescrizioni tecniche necessarie per la buona esecuzione degli stessi.

L'inadempienza, l'incompletezza o l'inidoneità dell'esecuzione delle opere previste, autorizzerà il Comune di Quattro Castella, previo avviso al Soggetto Attuatore, a provvedere d'ufficio utilizzando le somme versate o le garanzie fidejussorie, facendo gravare sul Soggetto

Attuatore ogni onere o gravame riflesso.

Alla fine dei lavori il Soggetto Attuatore dovrà inoltrare la richiesta relativa alla presa in carico delle opere da parte del Comune di Quattro Castella.

La richiesta dovrà essere corredata da ogni documentazione tecnica o amministrativa necessaria quali ad esempio: dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, ai sensi della legge 46/90, completa di relazione sulle tipologie, dei materiali utilizzati, schema degli impianti, certificazione dei requisiti dell'installatore, e ogni altro documento comprovante la regolarità delle opere di U1.

Entro e non oltre 90 giorni dalla richiesta inoltrata dal Soggetto Attuatore, il Comune di Quattro Castella, nella persona del Collaudatore nominato provvederà ad eseguire sopralluogo in contraddittorio con il Soggetto Attuatore, onde accertare: la regolarità delle opere eseguite, l'avvenuto frazionamento delle aree destinate a marciapiede-pedonale e a parcheggio pubblico da doversi cedere al Comune, e rilasciare allo stesso il certificato di collaudo, in base al quale il Comune provvederà a prendere in carico le opere di U1.

In considerazione che l'intervento è posto in adiacenza a via Menozzi e via Valentini, qualora in sede di collaudo, si riscontrassero danneggiamenti alla pavimentazione della viabilità pubblica in corrispondenza della profondità del comparto, il Comune nella persona del Responsabile LL.PP può obbligare, pena il mancato rilascio del certificato del collaudo, i Soggetti Attuatori a ripristinare a loro spese le eventuali opere necessarie per garantire la percorribilità carrabile in sicurezza del suddetto tratto di strada comunale. L'onorario del Collaudatore in corso d'opera e in fase finale, comprese tutte le spese inerenti e conseguenti, sono a carico del soggetto attuatore.

Art. 12 – CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE AD OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Soggetto Attuatore cede gratuitamente al Comune di Quattro Castella le aree e le opere di urbanizzazione, a norma dell'Art.28 della legge urbanistica n° 1150/1942, dell'Art. 8 della Legge 765/67 e dell'Art. 22 della L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

La parte cedente garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità degli immobili che vengono ceduti liberi da iscrizioni ipotecarie – anche fiscali - e trascrizioni comunque pregiudizievoli.

Le aree e le opere stesse rimangono in pieno possesso e responsabilità del Soggetto Attuatore fino al momento della cessione delle stesse al Comune di Quattro Castella.

Per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria, rimarranno a carico del Soggetto Attuatore l'esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e i relativi oneri

sino alla cessione delle stesse al Comune di Quattro Castella.

Il Comune di Quattro Castella, per giustificati motivi, potrà immettersi nel possesso di tutta o parte degli immobili e delle aree, in qualsiasi momento anche prima del collaudo finale.

L'esatta individuazione delle aree di cessione, risulta rappresentata nella tavola n°10 allegata al Piano di recupero.

Art. 13 - CUSTODIA E MANUTENZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Fino alla cessione al Comune di Quattro Castella, la custodia, la manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, ed ogni altra responsabilità relativa alle aree ed alle opere di urbanizzazione primaria rimangono a carico del Soggetto Attuatore.

ART. 14 – CONTRIBUTI RELATIVI AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE ED AL COSTO DI COSTRUZIONE

I contributi relativi agli oneri di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria e al costo di costruzione, secondo le modalità individuate nell'art. 8 della presente convenzione, saranno corrisposti dal richiedente il singolo titolo abilitativo edilizio per i fabbricati previsti nel Piano di Recupero, in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio stesso, secondo le modalità e tariffe che saranno in quel momento in vigore.

Art. 15 – GARANZIE FINANZIARIE

Il Soggetto Attuatore, a garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione, contestualmente alla sua formalizzazione in atto pubblico, presta apposita cauzione a favore del Comune di Quattro Castella, a mezzo di fidejussione, per l'importo di Euro (Euro//00) corrispondente al 100% dell'importo delle opere di urbanizzazione (Iva e spese tecniche e di trasferimento delle opere di urbanizzazione comprese) risultante dal Computo metrico estimativo allegato al progetto del Piano di Recupero e dalla stima del costo dell'onere di trasferimento delle aree di urbanizzazione e del loro frazionamento.

Nel contratto fidejussorio dovrà essere espressamente escluso il beneficium escussionis, di cui al 2° comma dell'Art. 1944 del C.C., e l'istituto fidejussore deve espressamente impegnarsi altresì a soddisfare l'oblazione assunta a semplice richiesta scritta del Comune senza subordinazione alla formazione del giudicato contenzioso (c.d. fidejussione incondizionata a prima richiesta).

Il contratto fidejussorio deve espressamente riportare che lo stesso è emesso a garanzia non solo dell'esecuzione delle opere ma anche delle spese correlate alla loro cessione al Comune di Quattro Castella compresi il frazionamento catastale e il rogito di cessione.

Nel contratto fidejussorio non deve essere apposto termine finale in quanto le garanzie finanziarie prestate cesseranno soltanto dopo la certificazione di collaudo e la presa in carico delle opere di urbanizzazione da parte del Comune di Quattro Castella.

Lo svincolo avverrà soltanto ed esclusivamente tramite lettera liberatoria del Comune di Quattro Castella.

È consentito lo svincolo parziale della fidejussione a seguito della esecuzione parziale delle opere di urbanizzazione, fatta salva la loro buona e regolare esecuzione accertata dal Responsabile dei LL.PP del Comune.

Art. 16– NORMATIVE DI RIFERIMENTO PER LA REALIZZAZIONE DEI FABBRICATI IN PROGETTO

L'esecuzione delle costruzioni edilizie avverrà in base alla normativa del Piano di Recupero, del Piano Regolatore Generale vigente, ed alla vigente normativa edilizia, ed è subordinata al rilascio dei Titoli abilitativi edilizi, e alla regolamentazione degli stessi, ai sensi della L.R 15/2013, e di tutta la normativa di settore vigente alla data di richiesta dei titoli edilizi.

L'assetto planivolumetrico e le tipologie edilizie da proporre per il comparto dovranno rispettare approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n°del

Art. 17– TERMINE DI INIZIO ED ULTIMAZIONE DELLE OPERE E DEGLI EDIFICI

Il Soggetto Attuatore si impegna ad iniziare i lavori delle opere di U1 inerenti la realizzazione del Piano di Recupero di cui trattasi contestualmente alla realizzazione dei singoli edifici.

Si impegnano a costruire gli edifici previsti nel termine massimo di validità del comparto di 10 (dieci) anni a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione.

Il Soggetto Attuatore si impegna altresì a completare e rendere agibili le opere di urbanizzazione primaria nel termine massimo di anni 3 (tre) dalla data di inizio dei lavori: e/o comunque prima della richiesta del certificato di abitabilità di uno degli immobili previsti nel comparto.

Art. 18 – AGIBILITA' E ABITABILITA DEI FABBRICATI

I certificati di conformità edilizia e agibilità dei fabbricati previsti nel Piano di Recupero potranno essere concessi soltanto successivamente alla ultimazione ed al rilascio del

Certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, ed all'allaccio di tutte le reti tecnologiche, previste nel comparto.

Previo parere favorevole dell'Ufficio Tecnico Comunale, al fine del rilascio del certificato di collaudo di parte dei fabbricati, potrà essere rilasciato un attestato, da parte del suddetto Ufficio Tecnico, finalizzato alla verifica della funzionalità delle opere di urbanizzazione di pertinenza dei fabbricati di cui viene richiesta l'agibilità.

Art. 19 – RAPPORTO TRA I SOGGETTI ATTUATORI ED I SUOI SUCCESSORI O AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO

I successori o aventi causa a qualsiasi titolo dell'attuale Soggetto Attuatore, o per atto mortis causa o tra vivi, in particolare, per quest'ultimo caso, per compravendita di alcune o di tutte le particelle immobiliari interessate dal Piano di Recupero, subentreranno in ogni obbligo ed onere contratti del soggetto Attuatore con la presente convenzione e non ancora adempiuti.

Il Soggetto Attuatore sottoscrittore del presente atto, potrà essere 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 e sempre che i compratori od aventi causa medesimi si siano sostituiti, a favore del Comune di Quattro Castella, nella prestazione delle garanzie totali o parziali di cui al precedente Art.15.

Art. 20– ONERI E SPESE

La presente convenzione viene stipulata per atto pubblico a Ministero di Notaio iscritto nel Distretto di Reggio Emilia, designato dal Soggetto Attuatore, che ne curerà la registrazione e la trascrizione.

Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto, compreso l'atto di trasferimento delle aree su cui insistono le opere di urbanizzazione e le eventuali spese tecniche ad esso collegate, sono a carico del Soggetto Attuatore.

Art. 21 – CONTROVERSIE

Eventuali controversie sulla interpretazione e sulla esecuzione della presente convenzione sono demandate al giudizio di un collegio arbitrale composto da tre membri, uno di nomina del Comune di Quattro Castella e l'altro dal Soggetto Attuatore, da nominarsi entro 20 giorni dalla richiesta formulata da chi ne abbia interesse, gli stessi provvederanno alla nomina di un terzo arbitro con funzioni di Presidente o, in caso di disaccordo, la nomina sarà richiesta dal Tribunale di Reggio Emilia su iniziativa della parte più diligente.

Gli arbitri così nominati, accettano l'investitura, e stabiliranno le modalità e le procedure per l'emanazione del lodo, il quale dovrà comunque essere adottato entro e non oltre 60 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico, nel pieno rispetto del principio del contraddittorio e con procedura rituale.

Gli oneri conseguenti sono a carico della parte soccombente, salvo diversa determinazione del collegio arbitrale.

Art. 22– SANZIONI

L'inadempimento, da parte del Soggetto Attuatore, o dei loro aventi titolo, degli obblighi assunti con la presente convenzione, salve le sanzioni previste al riguardo dalle norme vigenti in materia, da diritto al Comune di Quattro Castella di trattenere, se del caso, in tutto o in parte, a seconda della violazione commessa, la cauzione prestata e/a provvedere, a suo insindacabile giudizio, laddove sia possibile, alla realizzazione d'ufficio di quanto premesso, con spese a carico dei Soggetti Attuatori inadempienti.

Il Comune provvederà all'escussione della fidejussione nei casi di:

1. 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 progetto esecutivo;
2. non certificabilità di buona e regolare esecuzione 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 certificabili, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto;
3. nelle ipotesi di cui ai punti 1 e 2 il Comune potrà realizzare le opere mancanti o per le quali non sia certificabile la buona e regolare esecuzione, anche su aree eventualmente non cedute ricomprese nel perimetro del comparto.
4. Il Soggetto Attuatore proprietario delle aree, autorizza, ora per allora, i lavori necessari sulle suddette aree.

Art. 23– PROTOCOLLO DI LEGALITA'

La Parte Privata dichiara di conoscere e di accettare la clausola risolutiva di cui al Protocollo di legalità per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel Settore dell'Edilizia privata e dell'Urbanistica, sottoscritto tra il Comune e la Prefettura di Reggio Emilia in data 22/06/2016, che prevede la risoluzione

immediata ed automatica della Convenzione qualora dovessero essere comunicate dalla Prefettura, successivamente alla stipula, comunicazioni o informazioni interdittive di cui D. Lgs 6 settembre 2011, n.159, ovvero la sussistenza di circostanze di fatto da cui si possa desumere il pericolo concreto di infiltrazioni mafiose.

Art. 24 SPESE, IMPOSTE E TASSE

La presente convenzione viene stipulata per atto pubblico a ministero di Notaio iscritto nel Distretto notarile di Reggio Emilia, designato dal Soggetto Attuatore, che ne curerà la registrazione e la trascrizione.

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del Soggetto Attuatore, ai sensi del precedente articolo 20, che invoca le norme di agevolazione in vigore.

Art. 25 – TRASCRIZIONE

Della presente convenzione il Soggetto Attuatore chiede la trascrizione presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Emilia con esonero del Sig. Conservatore competente da ogni responsabilità.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Soggetto Attuatore

per il Comune di Quattro Castella