

Revisione 01 del 22/06/2022 –

Modificata a seguito di osservazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale

COMUNE DI QUATTRO CASTELLA
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

PIANO DI RECUPERO
DI INIZIATIVA PRIVATA P.R.11

VARIANTE 2021

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

Proprietà
ANDRIA SCRL

Progettista
arch. Gianluca Marani

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: Luca Borghi, nato a Correggio (RE) il 27/05/1985, CF: BGRLCU85E27D037IO, domiciliato per la carica a Correggio in via S. Mussini, 9, il quale interviene in qualità di legale rappresentante della ditta ANDRIA srl PI/CF: 00430260356, proprietaria dell'area sita nel Comune di Quattro Castella, interessata dal P.R.11 in oggetto, in seguito denominato "Soggetto Attuatore".

PREMESSO

- che il Soggetto Attuatore, società ANDRIA srl è proprietario dell'area sita in Monticelli via Don Luigi Sturzo censita al catasto Terreni del comune di Quattro Castella, al foglio 21 mappali 110 (parte)-114-115-116-331 della superficie territoriale di mq 48.900;
- 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;
- che il Vigente PRG classifica l'area sopra citata a Zona "B4" Residenziale di ristrutturazione urbanistica-edilizia soggetta a P.R. (Piano di Recupero) di cui all'art. 20.5 delle Norme di Attuazione del PRG vigente, attuabile a mezzo di Piano di Recupero di iniziativa Privata, denominato P.R.11.;
- che il Piano di recupero ricade in ambito territoriale posto nei comuni di Quattro Castella e S.Polo d'Enza, dichiarato di notevole interesse pubblico con D.M. 1/8/85 e sottoposto a tutela paesaggistico-ambientale ex Parte Terza del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 e s.m.i. e in parte nella fascia dei 150 mt. del torrente Enzola;
- che il Soggetto Attuatore prima della stipula della presente Convenzione, ha prodotto regolare certificazione di iscrizione alla Camera di C.C.I.A.A. e ha presentato la documentazione richiesta dal protocollo di legalità per la prevenzione di tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata sottoscritto tra i Comuni della Provincia di Reggio Emilia e la Prefettura in data 22/6/2022;
- che il Progetto di Piano di Recupero, è stato approvato dal Consiglio Comunale il 10/11/2011 con delibera n. 89;
- che il 25/10/2021 Andria srl ha richiesto l'autorizzazione a depositare una variante al Piano di Recupero;
- che il Comune di Quattro Castella con delibera n. 79 del 11/11/2021 ha Autorizzato Andria

scrl al deposito della Variante al PR 11

- che in data 2021 protocollo il Soggetto Attuatore ha presentato il progetto di Piano di Recupero in variante per la sua approvazione;
- che il Consiglio Comunale, con deliberazione n. ... del ha approvato il Piano di Recupero di che trattasi, con l'allegato schema di convenzione attuativa;

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.11 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 territoriale-urbanistico	scale varie
Tav 02 – Assetto della proprietà	scala 1:1000
Tav 03 – Rilievo plano-altimetrico	scala 1:500
Tav 04 – Rilievo del verde	scala 1:500

Tav 05 – Rilievo reti tecnologiche	scala 1:500
Tav 06 – Analisi urbanistica	scala 1:500
Tav 07 – Profili quotati	scala 1:500
Tav 08 – Rilievo edifici esistenti	scala 1:200
Tav 08a – Rilievo edifici esistenti	scala 1:200
Tav 08b – Rilievo edifici esistenti	scala 1:200

Giallo/Rosso

Tav 9 – Planimetria giallo/rosso (variante)	scala 1:500
Tav 9a – Planimetria G/R rispetto al PR 2011 (variante)	
Tav 10 – Profili giallo/rosso (variante)	scala 1:500

Progetto

Tav 11 – Planimetria generale (variante)	scala 1:500
Tav 12 – Aree di cessione (variante)	scala 1:1000
Tav 13 – Stralci funzionali (variante)	scala 1:1000
Tav 14 – Zonizzazione – dati quantitativi di progetto (variante)	scala 1:1000
Tav 15 – Planimetria quotata (variante)	scala 1:500
Tav 16 – Planivolumetrico (variante)	scala 1:500
Tav 17 – Progetto del verde (variante)	scala 1:500
Tav 18 – Progetto di massima rete fognaria acque b./n. (variante)	scala 1:500
Tav 18a – Progetto di massima rete gas acqua (variante)	scala 1:500
Tav 18b – Progetto di massima rete energia elettrica (variante)	scala 1:500
Tav 18c – Progetto di massima rete telefonica (variante)	scala 1:500
Tav 18d – Progetto di massima illuminazione pubblica (variante)	scala 1:500
Tav 18e – Aree raccolta rifiuti (variante)	scala 1:500
Tav 19 – Profili quotati (variante)	scala 1:500

B) elaborati descrittivi

1. Relazione tecnica illustrative (variante)
2. Documentazione fotografica
3. Norme Tecniche di Attuazione (variante)
4. Schema di convenzione (variante)
5. Analisi clima acustico
6. Relazione geologica e analisi sismica (variante)
7. Relazione finanziaria
8. Relazione paesaggistica (variante)
9. Relazione di assoggettabilità v.a.s. (variante)

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.) 48.900 MQ**
- **Indice territoriale (I.t) = 5.521 MC/Ha;**
- **Superficie Fondiaria max (S.f) = 31.000 MQ;**
- **Indice fondiario (I.f.)** quello risultante dal progetto del P.R.;
- **Volume utile edificabile: 27.000 MC;**
- **Altezza massima (H max) m 7,50;**
- **Indice di visuale libera (VL) = $\geq 0,5$;**
- **Distanza dai confini di proprietà e di zona omogenea: 5 m;**
- **Numero dei piani utili (NP): 3** (tre) piani utili;
- **Distanza dalle strade pubbliche esterne o interne al comparto:** = nel rispetto dell'art 10.5 delle NTA del PRG vigente – "distanza dalle zone pubbliche in caso di intervento urbanistico preventivo";
- **Aree di U1** = quelle pubbliche e di uso pubblico (strade, marciapiedi, pedonali ciclabili, verde pubblico, parcheggi pubblici,) individuate in sede di P.R. con uno standard minimo per abitante, comunque di 30mq /100 mq utili;
- **Parcheggi pubblici (P1)** : 20mq/100mq di superficie utile residenziale, con almeno 1 posto auto per alloggio, con individuazione di un posto auto per portatore di handicap e spazi per la sosta di cicli e motocicli come disposto al 9° comma dell'Art. 22.8 delle NTA del PRG vigente.;
- **Parcheggi inerenti le costruzioni e autorimesse private (P3)** : minimo 30mq/100 mq, max 50mq/100 di superficie utile residenziale, con un max di 70mq/100mq di superficie utile per le tipologie condominiali con autorimesse private collettive, e comunque nel limite minimo di 2 (due) posti auto di cui uno coperto per alloggio, e quelle riportate all'Art. 5 delle NTA per gli usi complementari alla residenza;
- **Tipologie Edilizie:** case singole, abbinate, masoinettes, piccole palazzine condominiali;
- **Destinazioni d'uso:** = Le destinazioni d'uso previste e compatibili per gli edifici previsti nel P.R. sono quelle riportate al secondo comma dell'Art. 20.5 e precisate all'Art. 20 delle NTA del PRG vigente.

Art. 5 – DATI E INDICI DI PROGETTO

Dati e indici del Piano di recupero:

- **Modalità di Attuazione:** (iniziativa privata);
- **Stralci funzionali attuativi:** n. 5 (cinque)
- **Superficie territoriale** = (S.t.) **48.900** mq;
- **Indice territoriale** (It) = **4.638,03** mc/Ha;
- **Superficie Fondiaria** (S.f) = **23.700** mq;
- **Indice fondiario medio** (I.f.) = **0,26** mq/mq;
- **Volume utile max** = **22.680** mc
- **Superficie utile max** = **6.074** mq (riparametrata alle nuove definizioni);
- **Altezza massima (H max):** ml **7,50**;
- **N. massimo alloggi** = 59 alloggi;
- **Tipologie Edilizie:** case singole, case con due alloggi su piani diversi, abbinare, maisonettes a schiera, palazzine condominiali;
- **Superficie coperta max:** = **6.260** mq,
- **Indice di visuale libera (VL):** $\geq 0,5$;
- **Numero di piani utili (NP):** **2** (due) piani utili;
- **Distanza dai confini** di proprietà e di zona omogenea: **5** ml;mc
- **Distanza tra gli edifici:** **10** ml;
- **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.
- **Verde pubblico:** **15.750** mq;
- **Aree scoperte** sistemate a verde e spazi permeabili: >35% della superficie fondiaria dei lotti edificabili (complessivamente), e > 65% della superficie territoriale
- **Viabilità, pedonali e ciclopedonali** = **2.965** mq;
- **Parcheggi di urbanizzazione primaria (P1):** n. **74 (settantaquattro)** posti auto pari a 20mq/100 mq di S.u. residenziale e commerciale, a conferma del limite minimo di

20mq/100mq di S.u dell'Art. 5 delle NTA, e maggiore del limite minimo di 1 posto auto per alloggio e attività commerciale;

- **Parcheggi inerenti le costruzioni e autorimesse private (P3):** minimo 30mq/100 mq, max 50mq/100 di superficie utile residenziale, con un max di 70mq/100mq di superficie utile per le tipologie condominiali con autorimesse private collettive, e comunque nel limite minimo di 2 (due) posti auto di cui uno coperto per alloggio;
- **destinazioni d'uso:** le destinazione d'uso previste e compatibili per gli edifici previsti nel P.R. sono quelle riportate all'Art. 20 delle NTA del PRG vigente:

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) nella progettazione, nella realizzazione e cessione gratuita al Comune di Quattro Castella delle aree e relative opere di urbanizzazione, aventi estensione complessivamente di mq 25.246, assumendosi altresì ogni onere relativo alla stipula degli atti;
- b) nella realizzazione delle dotazioni territoriali di cui all'art. 14 fino all'importo massimo di € 200.000,00 (duecentomila/00) iva esclusa;
- c) nella prestazione delle necessarie garanzie finanziarie.

I termini e le modalità di adempimento delle suddette obbligazioni sono precisati negli articoli seguenti.

Art. 7 – MODALITA' ESECUTIVE DEL PIANO DI RECUPERO

Preliminarmente al rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione dei fabbricati e delle opere di urbanizzazione dovrà essere completata la bonifica del sito a tutt'oggi in corso.

Il singolo Titolo abilitativo edilizio per la costruzione degli edifici all'interno del comparto P.R.11 potrà essere rilasciato solo dopo, o con contestuale richiesta, al titolo abilitativo relativo al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Il Soggetto Attuatore dovrà realizzare le opere di urbanizzazione così come individuate negli elaborati grafici e descrittivi del relativo permesso di Costruire, che potrà prevedere la realizzazione in 2 stralci funzionali autonomi come previsto dalla tav 13 del PR.

In ogni caso le SCEA relative ai fabbricati potranno essere presentate soltanto successivamente all'ultimazione e al collaudo o funzionalità delle opere di urbanizzazione primaria dello stralcio attuativo in cui è compreso l'immobile.

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) Viabilità pubblica e relativa segnaletica orizzontale e verticale stradale;
- b) Parcheggi pubblici (P1);
- c) Marciapiedi e percorsi pedonali e ciclabili attrezzati;
- d) Verde pubblico attrezzato;
- e) Fognature per lo smaltimento delle acque bianche e nere;
- f) Impianti di illuminazione pubblica;
- g) Reti tecnologiche di distribuzione acqua, gas, energia elettrica, telefono e relative cabine di trasformazione;
- h) Spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti.

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.11 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, 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.

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".

Il costo delle opere di urbanizzazione primaria, risultante dalla relazione finanziaria allegata al progetto del Piano di Recupero, di cui il Soggetto Attuatore si assume l'onere della realizzazione è di netti Euro00 (...../00).

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 il costo di costruzione e 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 e nei più dettagliati progetti esecutivi di cui ai precedenti art .8 e 9.

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.

Gli onorari del Tecnico collaudatore e tutte le spese inerenti il collaudo sono a carico del Soggetto attuatore.

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, di tutte le opere o di uno stralcio funzionale, il Soggetto Attuatore dovrà inoltrare richiesta di Certificato di collaudo e di 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, gli elaborati "as built" 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.

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°12 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 – OPERE FUORI COMPARTO

Ai fini di migliorare le connessioni ciclo-pedonali dell'area di intervento con il centro urbano di Quattro Castella e con la rete cicloturistica esterna, il Soggetto Attuatore si impegna a compartecipare, fino all'importo massimo di € 200.000 (duecentomila) iva esclusa, alla realizzazione delle seguenti opere:

- chiosco prefabbricato in legno da adibirsi a servizi igienici e punto di ristoro all'interno del parco del Melograno;
- sistemazione del parcheggio posto all'ingresso del parco del Melograno;
- collegamento ciclopedonale lungo via Don Sturzo collocato a lato strada;
- collegamento pedonale completo di passerella su Rio Monticelli con via Marconi;

Tali opere dovranno essere progettate a cura del soggetto attuatore, il progetto delle stesse dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale, l'ordine di priorità dell'esecuzione è quello che verrà concordato nella delibera di approvazione delle stesse. Sarà compito della Amministrazione Comunale mettere a disposizione le aree su cui dovranno essere eseguite le opere, qualora non già nella disponibilità della stessa.

ART. 15 – 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. 16 – 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 e all'importo delle opere fuori comparto.

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 per le opere fuori comparto e dal collaudatore per le opere di urbanizzazione primaria.

Art. 17– 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 il PR approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n°del

Art. 18– 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.

Il Soggetto Attuatore si impegna altresì a completare e rendere agibili le opere di urbanizzazione primaria, almeno del primo stralcio funzionale, nel termine massimo di anni **5** dalla data di rilascio del titolo abilitativo. Ai sensi dell'art.4 comma 5 della LR 24/2017, l'attuatore si impegna a presentare richiesta del primo titolo abilitativo entro 12 mesi dalla

sottoscrizione della presente convenzione. L'intervento edilizio dovrà concludersi entro anni 10 dalla data di approvazione del PR, successivamente a tale data, sarà necessario provvedere ad una nuova approvazione del Piano sulla base di quanto realizzato e sottoscritta una nuova convenzione.

Art. 19 – 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 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 Agibilità 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. 20 – 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.16.

Art. 21– 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. 22 – 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. 23– 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, dà 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:

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;

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;

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.

Il Soggetto Attuatore proprietario delle aree, autorizza, ora per allora, i lavori necessari sulle suddette aree.

Art. 24– 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. 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