

REPERTORIO N. 7.797

RACCOLTA N. 5.286

CONVENZIONE PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA

Denominato P.R.8 Puianello di Quattro Castella

Via Taddei n° 24/26/28/30/32/34

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciannove, il giorno diciannove del mese di luglio

19/7/2019

in Reggio Emilia, nello studio in Corso Garibaldi n. 14, davanti a me Gino Baja Guarienti, notaio in Scandiano, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia, sono comparsi i signori:

- BOERI MARIASILVIA, [REDACTED]

[REDACTED] domiciliata per la carica presso la sede del Comune di Quattro Castella, la quale interviene al presente atto in qualità di responsabile del "Settore Urbanistica Edilizia Privata e SUAP" e rappresentante del:

"COMUNE DI QUATTRO CASTELLA", con sede in Quattro Castella, Piazza Dante Alighieri n. 1, codice fiscale e partita I.V.A. 00439250358,

a quanto infra autorizzata in forza di provvedimento del Sindaco n. 5/2019 in data 28 giugno 2019 e con deliberazione della Giunta Comunale n. 110 in data 8 novembre 2014;

- CAMALATTI URBANO, [REDACTED]

- CAMALATTI TIZIANA CECILIA, [REDACTED]

BERTOLINI ADRIANA, [REDACTED]

in forza dei poteri loro conferiti con procura generale per mio atto in data 23 aprile 2019, rep. n. 7413/5039, registrato a Reggio Emilia in data 10 maggio 2019 al n. 7065;

- CAMALATTI ROBERTA ARIANNA, [REDACTED]

- CAMALATTI LEONILDE, [REDACTED]

le quali intervengono al presente atto sia in proprio che in

REGISTRATO A
REGGIO EMILIA
IL 26/07/2019
AL N° 11798
SERIE 1T
€ 355,00

TRASCritto NELLA
CONSERVATORIA DEI
REGISTRI IMMOBILIARI
DI REGGIO EMILIA
IL 29/07/2019
R.P. n. 11620
€ 235,00

Luigi Samonini e Gino Baja Guarienti
42121 REGGIO EMILIA - Corso Garibaldi, 14 - Tel. 0522 454225 - Fax 0522 440125 - info.reggio@notaibzg.it
42015 CORREGGIO (R.E.) - Corso Mazzini, 36 - Tel. 0522 694963 - Fax 0522 694886 - info.correggio@notaibzg.it
42019 SCANDIANO (R.E.) - Piazza Bolardo, 1 - Tel. 0522 985031 - Fax 0522 985042 - info.scandiano@notaibzg.it

totale mq. 73 totale escluse aree scoperte mq. 73 RCE 145,64,

17 categoria C/2 classe 1 mq. 30 superficie catastale totale mq. 30 RCE 72,82,

e in parte al Catasto Terreni al foglio 36 con i mappali:

336 di ha 0.02.54 seminativo classe 3 RDE 0,85 RAE 1,38,

337 di ha 0.02.02 seminativo classe 3 RDE 0,68 RAE 1,10,

338 di ha 0.00.94 seminativo classe 3 RDE 0,32 RAE 0,51;

* i signori CAMALATTI URBANO e CAMALATTI TIZIANA CECILIA, ciascuno per la quota di 7/36 (sette trentaseiesimi), BERTOLINI ADRIANA, per la quota di 4/36 (quattro trentaseiesimi), CAMALATTI ROBERTA ARIANNA, CAMALATTI LEONILDE e CHIESI TILDE VANDA, ciascuna per la quota di 6/36 (sei trentaseiesimi), sono proprietari dei fabbricati censiti al Catasto Fabbricati al foglio 36 con i mappali:

8 sub. 5 categoria A/4 classe 2 vani 7,5 superficie catastale totale mq. 132 totale escluse aree scoperte mq. 132 RCE 236,28,

8 sub. 9 categoria A/4 classe 2 vani 5,5 superficie catastale totale mq. 107 totale escluse aree scoperte mq. 107 RCE 173,27,

8 sub. 11 categoria A/4 classe 2 vani 7 superficie catastale totale mq. 174 totale escluse aree scoperte mq. 166 RCE 220,53,

334 categoria C/2 classe 1 mq. 189 superficie catastale totale mq. 334 RCE 458,77,

335 area urbana di mq. 19;

* i signori CAMALATTI URBANO, BONACINI TIZIANA, CAMALATTI TIZIANA CECILIA, BORGHI SANTI ALFREDO, CAMALATTI ROBERTA ARIANNA, BIZZOCCHI GIANCARLO, ciascuno per la quota di 1/8 (un ottavo), e COLLI ROBERTO, per la quota di 2/8 (due ottavi), sono proprietari del fabbricato censito al Catasto Fabbricati al foglio 36 con il mappale:

6 sub. 5 categoria A/4 classe 3 vani 5 superficie catastale totale mq. 133 totale escluse aree scoperte mq. 114 RCE 183,34;

- che il Comune di Quattro Castella è dotato di P.R.G. - Variante Generale, approvato con delibera di Giunta Regionale n. 216 del 25 febbraio 1997 e successive varianti parziali ai sensi della L.R. 47/78, modificata ed integrata;

- che a seguito dell'approvazione della 40/b Variante parziale al PRG, l'area di proprietà dei Soggetti Attuatori, su specifica proposta di variante degli stessi, 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;

- che, quale condizione dell'accoglimento della proposta di variante, è stato sottoscritto tra i Soggetti Attuatori 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 i Soggetti Attuatori si obbligavano:

- * nei confronti del Comune, con la sottoscrizione dell'atto convenzionale, a corrispondere al Comune la somma di euro 13.000,00 (tredicimila virgola zero zero) al fine di concorrere al finanziamento degli interventi di manutenzione e nuova costruzione di opere inserite nel programma triennale delle opere pubbliche per garantire un miglioramento delle stesse al servizio della cittadinanza, corresponsione effettuata nei tempi e nei modi di cui all'art. "B" dell'Accordo;
- * ad inoltrare un progetto completo per l'approvazione del Piano di Recupero denominato P.R.8 e successivamente richiesta dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione delle opere di Ul e della nuova costruzione di fabbricati previa demolizione delle costruzioni esistenti, nei limiti e nelle indicazioni di seguito riportate:
 - volume utile massimo abitabile di 3.615 (tremilaseicentoquindici) metri cubi;
 - numero massimo 8 (otto) alloggi;
 - massimo 2 (due) piani utili abitabili;
 - realizzazione, lungo Via Taddei sul fronte dell'area d'intervento, di un ciclopedonale della profondità di ml. 2,50 (due virgola cinquanta);
 - realizzazione della quota dei parcheggi pubblici dovuta ai sensi dell'art. 5 delle NTA del PRG vigente;
 - obbligo di prospettare in progetto uno schema di assetto planivolumetrico e di tipologie edilizie così come riportate nell'allegato "A" dell'art. "M";
 - che il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato in data 17 giugno 2010 con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 124 e successiva variante approvata dal Consiglio Provinciale con atto n. 25 del 21 settembre 2018 classifica l'area del Piano di Recupero a "Zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura" (art. 82 Norme di Attuazione) e a "zona P2 - M alluvioni poco frequenti - media probabilità" (art. 68 bis NA);
 - che il progetto di piano di recupero è stato redatto, in ottemperanza dell'elaborato cartografico allegato all'Accordo sottoscritto, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e dell'art. 11 della L. 241/1990, tra i Soggetti Attuatori e il Comune di Quattro Castella;
 - che in data 11 giugno 2013, prot. 4786, i Soggetti Attuatori hanno presentato il progetto di Piano di Recupero e questo è stato pubblicato nelle forme di legge dal 30 luglio 2014 al 29 agosto 2014;
 - che la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio ha espresso parere favorevole nella seduta del 30 ottobre 2014, verbale n. 9/2014;

- che
novemb:
i Sogg
sopra :
di pro
in ogge
Art. 1
Le pr
present
Art. 2
La pre
realiz:
approva
normat:
previst
succes:
con q
Region
Gli in
elabora
approva
sostanz
Gli el.
47/78 e
A) Elak
Stato c
TAV. 1
1:2000
TAV. 2
TAV. 3
TAV. 4
Progett
TAV. 5
TAV. 6
TAV. 7
scala :
TAV. 8
TAV. 9
TAV. 10
rete Er
B) Elak
1. VOL.
2. VOL.
3. VOL.
4. VOL.
5. VOL.
6. VOL.

l quale - che il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 110 del 8

novembre 2014, ha approvato il Piano di Recupero;

TUTTO CIO' PREMESSO
i Soggetti Attuatori ed il Comune di Quattro Castella, come sopra rappresentato,

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.8 approvato, in conformità alle prescrizioni grafiche e normative della Variante Generale al PRG vigente e di quanto previsto dagli artt. 25, 46 e 49 della L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni ed in conformità con quanto previsto dall'art. 4, comma 4, della Legge Regionale 24/2017.

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. 1 - inquadramento territoriale - Estratto PRG - scala 1:200

TAV. 2 - assetto della proprietà - scala 1:200

TAV. 3 - planimetria P0 e P1 - scala 1:200

TAV. 4 - profili prospettivi e sezioni quotate - scala 1:200

Progetto
TAV. 5 - Planivolumetrico - scala 1:200

TAV. 6 - Render

TAV. 7 - Aree di cessione, zonizzazione, dati di PROGETTO - scala 1:500

TAV. 8 - Planimetria P0 e P1 - scala 1:200

TAV. 9 - Profili prospettivi e sezioni quotate - scala 1:200

TAV. 10 - Planimetria rete fognaria, rete gas metano e acqua, rete Enel ed illuminazione pubblica - scala 1:500

B) Elaborati descrittivi

1. VOL. 1 - Norme tecniche di attuazione

2. VOL. 2 - Schema di convenzione

3. VOL. 3 - Relazione tecnica e illustrativa

4. VOL. 4 - Analisi clima acustico

5. VOL. 5 - Relazione geologica e analisi sismica

6. VOL. 6 - Relazione fotografica

7. VOL. 7 - Planimetria catastale e visure

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.

Art. 4 - DATI ED INDICI DEL PRG

Dati e indici del PRG vigente:

Modalità di Attuazione: iniziativa privata;

Superficie territoriale (S.t.) 3.980

(tremilanovecentottanta) MQ;

Volume utile edificabile = 3.615 (tremilaseicentoquindici)

MC;

Indice di fabbricabilità territoriale (I.t) = 9083

(novemilaottantatré) MC/Ha;

Superficie Fondiaria (S.f.): quella risultante dallo schema di P.R.;

Altezza massima (H max) 8,50 (otto virgola cinquanta) ml;

N.P. numero dei piani abitabili = 2 (due);

Alloggi max = 8 (otto) alloggi;

Indice di visuale libera (VL) maggiore o uguale a 0,5 (zero virgola cinque);

Distanza dai confini di proprietà: = 5 (cinque) metri, fatta salva, comunque, la prevalenza dell'indicazione grafica di un diverso, anche più ridotto, limite di arretramento dal confine di zona individuato tramite le linee di arretramento dell'edificazione;

Distanza minima dei fabbricati = 10 (dieci) metri;

Distanza dalle strade e dalle zone d'acqua: = limiti di arretramento riportati sulle tavole di PRG, oppure 5 (cinque) ml. in mancanza di limiti di arretramento cartografici;

Aree di U1 = parcheggi pubblici o di uso pubblico nella misura minima di 20 (venti) mq / 100 (cento) mq di S.u. residenziale;

Autorimesse di pertinenza degli edifici (P3): quelli prescritti dall'art. 5 delle NTA con un minimo di 30 (trenta) mq/ 100 (cento) mq di superficie utile e in ogni caso almeno 2 (due) posti auto per alloggio, di cui uno almeno coperto;

Tipologie Edilizie: quelle individuate nella proposta planivolumetrica allegata all'Accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 sottoscritto tra il Comune e i Soggetti Attuatori del comparto denominato P.R.8 ed in particolare così come riportate nell'allegato "A" dell'art. "M" dell'Accordo;

Destin
delle
Art. 5
Dati e
Modali
Superf
(tremi
Volume
MC;
Indice
(nover
Indice
virgol
Superf
(tremi
Altezz
Tipolo
indivi
all'Ac
sottos
compa
riport
Piani
Allog
Indice
virgo
Dista
(cinq
Dista
compa
NTA d
(cinq
secon
dista
virgo
fabbr
volum
preva
ridot
evid
zoniz
Dista
Parch
(ducc
manov
per r
Ciclo
mq ci
Parch
= pe

Destinazioni d'uso: quelle residenziali di cui all'art. 20

DATI
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.) = 3.980
(tremilanovecentottanta) MQ;
Volume utile edificabile = 3.615 (tremilaseicentoquindici)
MC;
Indice di Fabbricabilità territoriale (I.t.) = 9083
(novemilaottantatré) mc/Ha;
Indice di Fabbricabilità fondiaria (I.f.) = 0,9637 (zero
virgola novemilaseicentotrentasette) mc/mq;
3.980 Superficie Fondiaria (S.f) = circa 3.751
(tremilasettecentocinquantuno) mc;
ndici) Altezza massima (H max) = 8,50 (otto virgola cinquanta) ml;
9083 Tipologie Edilizie: schiera e case singole, così come
schema individuate nella proposta planivolumetrica allegata
; all'Accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000
sottoscritto tra il Comune e i Soggetti Attuatori del
comparto denominato P.R.8 ed in particolare così come
(zero riportate nell'allegato "A" dell'art. "M" dell'Accordo;
fatta Piani utili abitabili = 2 (due);
ca di Alloggi = max 8 (otto) alloggi;
o dal Indice di visuale libera (VL) maggiore o uguale a 0,5 (zero
amento Distanza dai confini di proprietà e di zona omogenea: 5
(cinque) ml;
ti di Distanza dalle strade pubbliche esterne o interne al
re 5 comparto: in applicazione del disposto dell'art. 10.5 delle
amento NTA del PRG vigente è ammessa una distanza inferiore a ml 5
(cinque) con le zone pubbliche di urbanizzazione primaria e
nella secondaria dell'intervento; fermo restando tuttavia che tale
i S.u. distanza non potrà essere di norma inferiore a ml. 1,50 (uno
virgola cinquanta) misurati a partire dal filo del
quelli fabbricato o dalla proiezione orizzontale degli eventuali
di 30 volumi aggettanti dello stesso e fatta salva comunque la
n ogni prevalenza dell'indicazione grafica di un diverso, anche più
ri uno ridotto, limite di arretramento dal confine di zona
evidenziato con linea a tratteggio sulle tavole di
zonizzazione del comparto;
Distanza tra gli edifici: 10 (dieci) ml;
Proposta di urbanizzazione primaria (P1) = mq 241
(duecentoquarantuno) comprensiva anche degli spazi di
manovra e degli spazi sistemati a verde di ombreggiamento,
rt. 18 per n. 8 (otto) posti auto;
oggetti Ciclo-pedonale a lato di Via Taddei = 119 (centodiciannove)
colare mq circa;
"M" Parcheggi inerenti le costruzioni e autorimesse private (P3)
= per n. 16 (sedici) posti auto, ovvero n. 2 (due) posti

auto per alloggio, di cui almeno uno coperto;

Destinazioni d'uso: quelle residenziali di cui all'art. 20 delle NTA.

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

Gli oneri e gli obblighi, che i soggetti Attuatori si assumono, consistono:

a) nella realizzazione di una pista ciclopedonale della profondità di ml. 2,50 (due virgola cinquanta) su tutto il confine ovest del comparto a lato di Via Taddei;

b) nella realizzazione dei parcheggi di U1;

c) nella realizzazione dell'impianto d'illuminazione pubblica;

d) nell'allacciamento di tutte le reti tecnologiche alla rete pubblica;

e) nella prestazione delle necessarie garanzie finanziarie dell'importo delle opere da realizzare.

Gli oneri relativi alla progettazione, alla realizzazione e alle garanzie finanziarie di cui sopra saranno ripartiti tra i Soggetti Attuatori in proporzione alle quote di proprietà.

Art. 7 - MODALITA' ESECUTIVE DEL PIANO DI RECUPERO

I singoli titoli abilitativi edilizi per la costruzione degli edifici all'interno del comparto P.R.8 potranno essere rilasciati solo dopo o contestualmente alla richiesta relativa al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dell'intero Piano di Recupero.

I Soggetti Attuatori dovranno realizzare le opere di urbanizzazione di tutto il comparto così come individuate negli elaborati grafici e relativo computo metrico estimativo allegato al progetto.

In ogni caso i certificati di conformità e agibilità degli edifici, o di loro parti, saranno subordinati al completamento funzionale totale o parziale delle opere di urbanizzazione del comparto, oltre che agli allacciamenti di tutte le reti tecnologiche.

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:

Parcheggi pubblici (P1) di U.1;

Marciapiedi e percorsi ciclo-pedonali attrezzati;

Impianti di illuminazione pubblica;

Allacciamento alla rete pubblica per lo smaltimento delle acque bianche e nere;

Allacciamento alle reti tecnologiche di distribuzione acqua, gas, energia elettrica, telefono;

Segnaletica orizzontale e verticale.

Art. 9 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le oper

verranno
sulla

Recuper
allegat

in ogge
dovrann

Uffici
La pro

contenu
(D.lgs.

relativ
diretti

"Regola
al D.l

alle p
relazio

prograr
I prez

Metrico
della (

La Di
suppor

l'Ammi
delle

l'int
quale

del p
"come

Le do
rientr

primar
giugno

per
appalt

medesi
degli

denom
dello

delle
impor

1, le
all'i

è a
trova

163"
I pro

elabo
requi

163

Le opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo

verranno realizzate a cura e spese dei Soggetti Attuatori sulla base degli schemi grafici contenuti nel Piano di Recupero denominato PR8 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. (D.lgs. n. 163/2006 "Codice dei contratti pubblici") relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE e D.P.R. n. 207/2010 "Regolamento di esecuzione ed attuazione del Codice di cui al D.lgs. n. 163/2006", in conformità alle indicazioni e/o alle 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 dovranno essere 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, il progetto delle opere "come costruite" - "as built".

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. 6 giugno 2001 n. 380 e, conseguentemente, trova applicazione, per la individuazione dell'operatore economico al quale appaltare la loro esecuzione, il disposto del comma 2 del medesimo articolo 16, norma secondo la quale "nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del D.lgs. 12 aprile 2006 n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163" e successive modifiche ed integrazioni.

I progetti delle dotazioni territoriali di cui sopra sono da elaborarsi da parte dei Soggetti Attuatori in conformità ai requisiti previsti dall'art. 93 del D.lgs. 12 aprile 2006 n. 163 e dal D.P.R. 5 ottobre 2010 e successive modifiche ed

integrazioni per i progetti definiti ed esecutivi di opere pubbliche.

Il costo delle opere di Urbanizzazione Primaria, risultante dalla relazione finanziaria allegata al progetto di Piano di Recupero, di cui i soggetti Attuatori si assumono l'onere della costruzione, è di euro 27.640,00 (ventisette milaseicentoquaranta virgola zero zero), IVA e spese tecniche comprese, corrispondente ad euro 20,64 (venti virgola sessantaquattro) al mq di superficie utile residenziale, risultando quindi superiore alla quota di euro 8,15 (otto virgola quindici) al mq di Su, per le medesime opere relative ai parcheggi pubblici, illuminazione pubblica e realizzazione del ciclo-pedonale, prevista dalla Delibera della G.C. n. 110/98 del 21 maggio 1998, in cui sono state determinate le tariffe degli oneri. Dato atto che le stime sopra citate erano relative ai prezzi della Camera di Commercio di Reggio Emilia al maggio 2014, si è provveduto ad aggiornare gli stessi all'ultimo indice ISTAT del gennaio 2019.

Tale aggiornamento del 3,70% (tre virgola settanta per cento) comporta un maggior onere di euro 930,00 (novecentotrenta virgola zero zero) da sommarsi all'importo di euro 27.640,00 (ventisette milaseicentoquaranta virgola zero zero); l'onere della costruzione aggiornato risulta pertanto di euro 28.570,00 (ventottomilacinquecentosettanta virgola zero zero), IVA e spese tecniche comprese.

In virtù degli impegni realizzativi assunti dai Soggetti Attuatori con la presente Convenzione, le ditte concessionarie dei singoli edifici devono pertanto intendersi esonerate dal pagamento degli oneri concernenti le opere di Urbanizzazione Primaria relative ai parcheggi pubblici e all'illuminazione pubblica e al ciclopedonale per la percentuale del 32% (trentadue per cento) dell'importo totale degli oneri di U1, per un periodo di 10 (dieci) anni dalla data di stipula della presente convenzione e ciò anche nell'eventualità che il Comune di Quattro Castella provveda nei prossimi anni alla maggiorazione degli oneri di U1 dovuti per gli interventi edificatori nell'ambito del territorio Comunale.

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, nella relazione finanziaria e nei più dettagliati progetti esecutivi di cui al precedente art. 8.

Le opere relative alla erogazione di pubblici servizi saranno eseguite secondo le disposizioni delle aziende erogatrici (Enel, Telecom, Iren, ecc.) con possibilità di modifica ai tracciati qualora in sede esecutiva siano impartite dalle aziende suddette indicazioni per soluzioni

dive

Rest

quel

al p

sens

Uffi

I pa

dell.

conc

risp

del

modi

Art.

DI UI

I So

Quatt

opere

effet

dell'

La

abili

urban

del

cura

La v

Sogge

certi

del (

Quatt

Il Co

anche

setto

dei

autor

neces

L'ina

dell'

di Qu

provv

garan

Attua

Alla

richie

delle

La ri

tecnic

dichia

sensi

tipolo

certif

opere
altante
ano di
onere
640,00
IVA e
(venti
utile
i euro
desime
bblica
libera
state
stime
ra di
veduto
ennaio
a per
930,00
porto
rgola
sulta
tanta
getti
ditte
tanto
menti
heggi
e per
porto
anni
anche
vveda
i Ul
del
DI
zione
del
più
8.
rvizi
lende
à di
siano
zioni

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 ciclopedonale dovranno essere corredati della relativa segnaletica verticale ed orizzontale, da concordare con gli uffici tecnici Comunali competenti, nel rispetto del Decreto Legislativo del 30 aprile 1992 n. 285 e del D.P.R. del 16 dicembre 1992 n. 495 e successive modifiche.

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

I Soggetti Attuatori sono tenuti 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 dell'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 dei Soggetti Attuatori.

La vigilanza in corso d'opera compete in primo luogo ai Soggetti Attuatori, che la esercitano fino al rilascio del certificato di collaudo a firma del Responsabile dei LL.PP. del Comune ed alla presa in carico da parte del Comune di Quattro Castella.

Il Comune di Quattro Castella potrà esercitare la vigilanza anche in corso d'opera dei lavori da parte 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 ai Soggetti Attuatori, a provvedere d'ufficio utilizzando le somme versate o le garanzie fideiussorie, facendo gravare sui Soggetti Attuatori ogni onere o gravame riflesso.

Alla fine dei lavori i Soggetti Attuatori dovranno 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 e ogni altro

documento comprovante la regolarità delle opere di U1).

Entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla richiesta inoltrata dai Soggetti Attuatori, il Comune di Quattro Castella, nella persona del Responsabile LL.PP. o di un suo delegato, provvederà ad eseguire sopralluogo in contraddittorio con i Soggetti Attuatori, onde accertare la regolarità delle opere eseguite, l'avvenuto frazionamento delle aree destinate a ciclo-pedonale e a parcheggio pubblico da doversi cedere al Comune, e a rilasciare agli stessi il certificato di collaudo, in base al quale il Comune provvederà a prendere in carico le opere di U1.

In considerazione del fatto che l'intervento è posto in adiacenza a Via Taddei, 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 Responsabile LL.PP. o di un suo delegato e tutte le spese inerenti il Certificato di collaudo sono determinati in euro 300 (trecento) e sono a carico dei Soggetti Attuatori.

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

I Soggetti Attuatori si obbligano a cedere gratuitamente al Comune di Quattro Castella, entro due anni dall'inizio dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione e comunque nel termine indicato all'articolo 17 della presente convenzione, 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 verranno ceduti liberi da iscrizioni ipotecarie - anche fiscali - e trascrizioni comunque pregiudizievoli.

La aree e le opere stesse rimangono in pieno possesso e responsabilità dei Soggetti Attuatori fino al momento del rilascio del Certificato di collaudo delle opere di U.1 e della presa in carico da parte del Comune di Quattro Castella.

Per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria, rimarranno a carico dei Soggetti Attuatori l'esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e i relativi oneri sino al momento del rilascio del certificato di collaudo.

A far data dal provvedimento di rilascio del certificato di

collaudo

conseguenza

opere

Attual

manutenz

Il Co

potrà

immobili

collaudo

L'esecuz

rappresen

recupero

Art.

URBANIST

Fino

Castella

straordin

aree

carico

Art.

ED AL

I con

nella

al v

telefo

viabilità

urbaniz

corrispo

edilizi

sede

secondo

moment

Art. 1

I So

obblig

presen

forma

a fa

fidei

(venta

corris

opere

risult

allega

Nel

"bene

del

impegi

semp

alla

collaudo e dalla contestuale redazione del verbale di

consegna il Comune di Quattro Castella prenderà in carico le opere di urbanizzazione primaria eseguite dai Soggetti Attuatori e provvederà direttamente all'attività di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il Comune di Quattro Castella, per giustificati motivi, potrà immettersi nel possesso di tutti o di 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. 7 allegata al Piano di recupero.

Art. 13 - CUSTODIA E MANUTENZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Fino alla presa in carico da parte del 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 dei Soggetti Attuatori.

Art. 14 - CONTRIBUTI RELATIVI AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE ED AL COSTO DI COSTRUZIONE

I contributi relativi agli oneri di urbanizzazione primaria nella percentuale del 68% (sessantotto per cento) riferita al verde pubblico, alle reti elettrica, gas-acqua, telefonica, fognarie acque bianche e nere, depurazione, viabilità per il 50% (cinquanta per cento), di urbanizzazione secondaria e al costo di costruzione saranno corrisposti dai richiedenti i singoli titoli abilitativi edilizi per i fabbricati previsti nel Piano di Recupero, in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi stessi, secondo le modalità e le prescrizioni che saranno in quel momento in vigore.

Art. 15 - GARANZIE FINANZIARIE

I Soggetti Attuatori, a garanzia dell'adempimento degli obblighi, degli oneri e delle prescrizioni derivanti dalla presente convenzione, contestualmente alla presente sua formalizzazione in atto pubblico, prestano apposita cauzione a favore del Comune di Quattro Castella, a mezzo di fideiussione, per l'importo di euro 28.570,00 (ventottomilacinquecentosettanta virgola zero zero) corrispondente al 100% (cento per cento) dell'importo delle opere di urbanizzazione, IVA e spese tecniche comprese, risultante dal Computo metrico estimativo aggiornato allegato al progetto del Piano di Recupero.

Nel contratto fideiussorio è espressamente escluso il "beneficium excussionis" di cui al 2° comma dell'art. 1944 del C.C. e l'istituto fideiussore si è espressamente impegnato altresì a soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta scritta del Comune senza subordinazione alla formazione del giudicato contenzioso (c.d. fideiussione

incondizionata a prima richiesta).

Nel contratto fideiussorio non è 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.

E' consentito lo svincolo parziale della fideiussione 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 normativa vigente.

L'assetto planivolumetrico e le tipologie edilizie da proporre per il comparto dovranno rispettare le indicazioni di massima riportate nell'elaborato cartografico di cui all'Allegato "A" dell'Accordo sottoscritto, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e dell'art. 11 della L. 241/90, tra il Comune e i Soggetti Attuatori, approvato dalla Giunta Comunale con Delibera n. 81 del 28 giugno 2012.

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

I Soggetti Attuatori si impegnano ad iniziare i lavori delle opere di UI 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.

I Soggetti Attuatori si impegnano altresì a completare e rendere agibili le opere di urbanizzazione primaria nel termine massimo di anni 2 (due) 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

Il procedimento di segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità dei fabbricati previsti nel Piano di Recupero potrà essere perfezionato 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

fabr

del

del

per

Art

SUC

I s

Sog

in

alca

Pia

con

e n

I

pot

l'a

int

rel

i p

sem

sos

pre

pre

Art

Eve

ese

giu

uno

Sog

dal

ste

ter

dis

Emi

Gli

sta

lod

olt

del

con

Gli

sal

Art

L'i

ave

cor

nor

Cas

sec

a

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 LORO SUCCESSORI O AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO

I successori o aventi causa a qualsiasi titolo degli attuali Soggetti Attuatori, o per atto mortis causa o tra vivi, ed 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 dei soggetti Attuatori con la presente convenzione e non ancora adempiuti.

I Soggetti Attuatori sottoscrittori del presente atto potranno essere esonerati dalle responsabilità inerenti l'adempimento della convenzione a condizione che abbiano 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 - 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 un altro dai Soggetti Attuatori, da nominarsi entro 20 (venti) giorni dalla richiesta formulata da chi ne abbia interesse; gli stessi arbitri così nominati provvederanno alla nomina di un terzo arbitro con funzioni di Presidente o, in caso di disaccordo, la nomina sarà richiesta al Tribunale di Reggio Emilia su iniziativa della parte più diligente.

Gli arbitri così nominati accetteranno 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 (sessanta) 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. 21 - SANZIONI

L'inadempimento, da parte dei Soggetti Attuatori o dei loro aventi causa, 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/o a provvedere, a suo insindacabile giudizio, laddove sia

possibile, alla realizzazione d'ufficio di quanto promesso, con spese a carico dei Soggetti Attuatori inadempienti.

Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione 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 fideiussione 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 fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dei Soggetti Attuatori 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.

I Soggetti Attuatori proprietari delle aree autorizzano, ora per allora, i lavori necessari sulle suddette aree.

Art. 22 - SPESE, IMPOSTE E TASSE

La presente convenzione viene stipulata per atto pubblico dal notaio designato dai Soggetti Attuatori, che ne cureranno la registrazione e la trascrizione.

Tutte le spese, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico dei Soggetti Attuatori, che invocano le norme di agevolazione in vigore.

Art. 23 - TRASCRIZIONE

Della presente convenzione i Soggetti Attuatori chiedono la trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Emilia con esonero del signor Conservatore competente da ogni responsabilità.

E richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia e in parte minore da me manoscritto e di esso ho dato lettura ai comparenti, che lo approvano e lo sottoscrivono con me notaio a norma di legge alle ore 10 (dieci).

Consta di fogli otto per facciate trentuno e fin qui della presente.

Firmato Mariasilvia Boeri

Firmato Camalatti Urbano

Firmato Camalatti Tiziana Cecilia

Firmato Camalatti Roberta Arianna

Firmato Leonilde Camalatti

Firmato Giancarlo Bizzocchi

Firmato Bonacini Tiziana

omesso,

Firmato Borghi Santi Alfredo

one nei

Firmato Colli Roberto

Firmato Gino Baja Guarienti notaio

entro i
essa in
a quota
lizzate,
ti dal

e delle
aso la
anza da
e e ai
a quota
cabili,
unto;

e potrà
on sia
su aree
ro del

no, ora

ubblico
che ne

seguenti
ri, che

dono la
registri
signor

n parte
minore
parenti,
orma di

i della