



Avv. Antonio Caranci
Notaio

PPK

Repertorio N. 29062

Raccolta N. 4291

CONVENZIONE URBANISTICA

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno undici giugno duemilaquattro, in Quattro Castella,
Piazza Dante Alighieri n. 1.

11=6=2004

Innanzi a me, Dr. ANTONIO CARANCI, Notaio iscritto al Ruolo
del Distretto Notarile di Reggio Emilia, residente in Reggio
Emilia, con studio alla via della Racchetta n. 1, senza
l'intervento dei testimoni, avendovi le parti, d'accordo tra
loro e con il mio consenso, rinunciato,

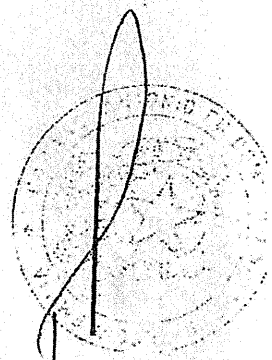
SONO PRESENTI

il COMUNE DI QUATTRO CASTELLA, con sede in Quattro Castella
(RE), alla Piazza Dante Alighieri N. 1, Codice Fiscale
00439250358, in persona di Giuliana Motti, architetto,
[redacted], nella sua qualità di Di-
rigente dell'Area Assetto ed Uso del Territorio, domiciliata
per la carica presso la sede del Comune ed al presente atto
intervenuta in esecuzione di determinazione del servizio Pa-
trimonio N. 162/c del 3 giugno 2004

CINZIA GUIDETTI, [redacted]

IVANNA GUIDETTI, [redacted]

REGISTRATO
A REGGIO EMIL
IL 15.06.04
AL N. 7333 AT
€ 129,11



1

42100 REGGIO EMILIA - VIA DELLA RACCHETTA, 1 - TEL. 0522.406351 - FAX 0522.434711

Avv. Antonio Caranci - Notaio

PELLI - LUCCA

in proprio ed in qualità di rappresentante del signor _____

TIZIANO GUIDETTI, _____

in virtù di procura speciale conferita con mio atto in data 7 giugno 2004, Repertorio 28.954, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera A) _____

OLGA CORGHI, _____

LUIGI FERRETTI, _____

i quali intervengono in qualità di proprietari dell'area sita nel Comune di Quattro Castella (RE), in località Montecavolo, interessata dal Piano Particolareggiato P.P. 11 in oggetto, in seguito denominati "soggetti Attuatori". _____

Dell'identità personale dei costituiti io Notaio sono certo.

Gli stessi mi chiedono di ricevere il presente atto al quale _____

PREMETTONO: _____

- che i soggetti attuatori sono proprietari dell'area sita in località Montecavolo, alla via Allende, censita al Catasto Terreni del Comune di Quattro Castella, al foglio 17, con i Mappali 351, 352, 350, 353, 354, 355, 356 357, 365, 363, 360,

361 e 362, della superficie territoriale di mq. 33.381 (trentatremilatrecentottantuno); _____

- che, in particolare, i Signori Guidetti Cinzia, Ivanna e Tiziano sono proprietari dei mappali 360, 363, 361, 362, 365 del foglio 17, dell'estensione di mq. 8.633 (ottomilaseicentotrentatre), pari al 25,86% della superficie territoriale del comparto; _____

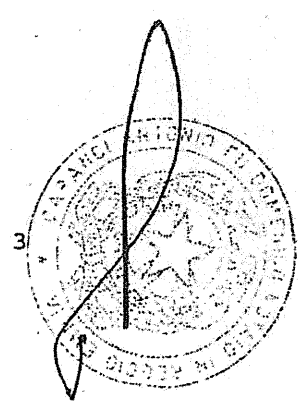
- che i Signori Corghi Olga e Ferretti Luigi sono proprietari dei mappali 351, 350, 353, 355, 356, 352, 354 e 357 del foglio 17, dell'estensione di mq. 24.748, pari al 74,14% della superficie territoriale del comparto; _____

- 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; _____

- che il vigente PRG del Comune di Quattro Castella destina l'area sopracitata a Zona "D5" Artigianale-Industriale di espansione soggetta a P.P., disciplinata dall'Art. 21.5 delle N.T. di A.; tale zona coincide con una parte del territorio Comunale riservata all'espansione della zona industriale in località Orologia di Montecavolo, attuabile tramite Piano Particolareggiato di iniziativa Privata denominato P.P. 11; _____

- che in data 5 dicembre 2001 i soggetti Attuatori _____ hanno presentato il progetto di Piano Particolareggiato, e questo è stato pubblicato nelle forme di legge dal 15 MAGGIO

33.381 mq.



2003 al 14 giugno 2003; _____

- che la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole
nella seduta del 10 gennaio 2002, verbale_n. 1/2002; _____

- che il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 79 del 23
settembre 2003 ha approvato il Piano Particolareggiato. _____

_____ 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 Particola-
reggiato in oggetto nel rispetto dei seguenti _____

_____ PATTI E CONDIZIONI _____

_____ Art. 1 - CONFERMA DELLE PREMESSE _____

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del pre-
sente atto. _____

_____ Art. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE _____

La presente convenzione ha per oggetto la disciplina per la
realizzazione del Piano Particolareggiato approvato, in con-
formità alle prescrizioni grafiche e normative della Variante
Generale al PRG vigente e di quanto previsto dagli Art. 25-
-46-49 della L.R. 47/78 e successive modificazioni ed inte-
grazioni. _____

Gli interventi previsti sono quelli rappresentati negli ela-
borati progettuali e normativi del Piano Particolareggiato
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 _____

Tav. 1 - Planimetria catastale (con elenco delle proprietà comprese nel P.P.) stralcio del PRG vigente; Tav 2 - Stato attuale - rilievo altimetrico; _____

Tav. 3 - Zonizzazione e tabelle dati tecnici di progetto; _____

Tav. 4 - Schema della rete Fognature (acque meteoriche e nere); _____

Tav. 4 bis - Profili della rete fognante; _____

Tav. 4 ter - Fognatura - schema generale _____

Tav. 5 - Schema delle reti Gas-Acqua; _____

Tav. 6 - Schema delle reti Enel - Pubblica illuminazione; _____

Tav. 7 - Viabilità e sistema di mobilità pedonale e sistemazione del verde pubblico e degli spazi pavimentati; _____

Tav. 8 - Profili stradali e sezioni significative delle nuove costruzioni; _____

Tav. 9 - Planimetria quotata; _____

Tav. 10 - Documentazione Fotografica; _____

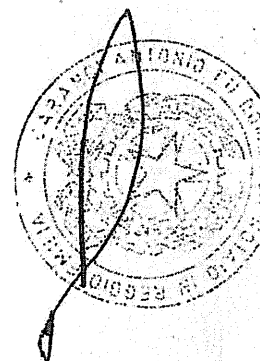
B) ELABORATI DESCRITTIVI _____

01 - Relazione geologica; _____

02 - Relazione illustrativa; _____

03 - Relazione Finanziaria; _____

04 - Norme Tecniche di Attuazione; _____



05 - Schema di Convenzione. _____

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 "D5"

Artigianale-Industriale di espansione soggetta a P.P. _____

Le attività, gli indici e le destinazioni d'uso ammessi sono desunti dagli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente. _____

Art. 4 - DATI ED INDICI DEL PRG _____

Dati ed indici del PRG vigente: _____

Modalità di Attuazione: (iniziativa privata) _____

Superficie territoriale (S.t.) 33.381 mq. _____

Indice di Utilizzazione territoriale (I.t.) 4500 MQ/Ha _____

Indice di utilizzazione fondiaria (U.f.) quello risultante del P.P. _____

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

Altezza massima (H max) m. 10.50, esclusi particolari volumi tecnici per dimostrate necessità derivanti dalla esigenza di installare particolari cicli tecnologici di lavorazione e/o stoccaggio di materiali; il Dirigente del Servizio, su parere della commissione edilizia, potrà autorizzare edifici con altezze superiori fino ad un massimo di 14 ml. _____

Rapporto di copertura: (Q) quello ammesso dal P.P. _____

Indice di visuale libera (VL) $\geq 0,5$ _____

Distanza dai confini di proprietà e di zona e dai fabbricati: quelle del P.P., da prevedersi comunque nel rispetto dell'Art. 10 delle NTA del PRG vigente, fatta salva la previsione specifica di un diverso, anche se più ridotto limite di arretramento dal confine di zona _____

Distanza dalle strade pubbliche esterne o interne al comparto: limite di arretramento riportato sulla Tavola di PRG e ml. 7,50 per le strade interne _____

Aree scoperte sistemate a verde e spazi permeabili: minimo 15% della superficie dei lotti edificabili _____

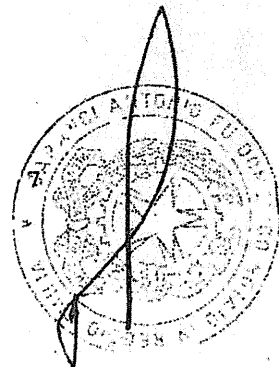
Aree di U1 e U2 = quelle di uso pubblico (strade, parcheggi pubblici, verde attrezzato ed eventuali aree per attrezzature) individuate sulle tavole di zonizzazione del PRG in scala 1:500 internamente al comparto da cedere al comune nella misura minima del 15% (escluse le sedi viarie), di cui il 10% destinato a verde pubblico ed attrezzature collettive ed il 5% a parcheggi pubblici (come definito in sede di convenzione) _____

Parcheggi di urbanizzazione primaria (P1): vedi l'Art. 5 delle NTA del PRG vigente _____

Autorimesse di pertinenza degli edifici (P3) : vedi Artt. 5 e 8.1b delle NTA del PRG vigente _____

Tipologie Edilizie: capannoni artigianali ed industriali; _____

Destinazioni d'uso: quelle attinenti l'esercizio di attività produttive industriali e/o artigianali con i relativi im-



pianti, servizi ed alloggi di custodia (nella misura massima di 2 alloggi e di 240 mq di superficie utile residenziale per impresa) ed eventualmente quelle commerciali-direzionali precisate dall'Amministrazione Comunale in sede di adozione del piano particolareggiato attuativo. _____

Nelle zone di cui al presente P.P. è vietato l'insediamento di industrie nocive di 1° classe comprese negli elenchi di cui al D.M. 23/1987 e sue successive modificazioni ed integrazioni. _____

Prescrizioni dell'Art. 21.5 delle NTA dei PRG vigente: in sede d'intervento dovrà essere osservato di massima lo schema organizzativo riportato sulle tavole di zonizzazione del PRG, con possibilità di ridefinizione delle strade a fondo cieco, della S.f. e dei parcheggi in sede di Piano Particolareggiato cui competerà la determinazione definitiva della superficie fondiaria e delle quote di cessione delle aree verdi di urbanizzazione primaria e secondaria da far gravare sull'insediamento, nel rispetto comunque dell'Art. 46 della legge 47/78 modificata. _____

_____ Art. 5 - DATI ED INDICI DI PROGETTO _____

Dati ed indici del Piano Particolareggiato _____

Modalità di Attuazione: iniziativa privata. _____

Superficie territoriale (S.t.) 33.381 mq. _____

Indice di Utilizzazione territoriale (I.t.) 4450 MQ/ha _____

Indice di utilizzazione fondiaria (I.f.) 0.60 MQ/MQ _____

Superficie Fondiaria (S.f) MQ. 24.747 _____

A
t
i
s
de
al
T
Ra
In
Di
Di
Di
7,
Ver
ria
Str
Are
sup
Par
gio:
mq/
dell
Parc
mini
l'Ar

Altezza massima (H max) ml. 9.00, esclusi particolari volumi tecnici per dimostrate necessità derivanti dalla esigenza di installare particolari cicli tecnologici di lavorazione e/o stoccaggio di materiali; il Dirigente dei Servizio, su parere della commissione edilizia, potrà autorizzare edifici con altezze superiori fino ad un massimo di 14 ml. _____

Tipologie Edilizie: capannoni Artigianali ed industriali _____

Rapporto di copertura: (Q) 60% della superficie fondiaria

Indice di visuale libera (VL) \geq 0,5 _____

Distanza dai confini di proprietà e di zona omogenea: 5 ml _____

Distanza tra gli edifici: 10 ml. _____

Distanza dalle strade pubbliche esterne o interne al comparto:
7,50 ml. _____

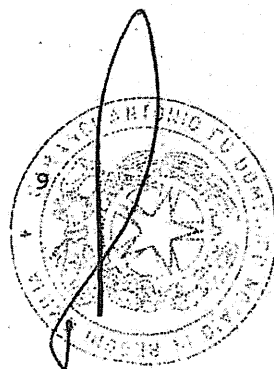
Verde pubblico: MQ 3.405 > del 10% della superficie territoriale _____

Strade e marciapiedi: mq. 3.320,62 _____

Aree scoperte sistemate a verde e spazi permeabili: 15% della superficie dei lotti edificabili _____

Parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) (MQ. 1.989): maggiore del minimo stabilito dalle NTA del PRG vigente = 12,5 mq/100 mq di superficie utile produttiva edificabile) e/o 5% della S.t. _____

Parcheggi inerenti le costruzioni ed autorimesse private (P3): minimo 30 mq/100 mq di superficie utile come disposto dall'Art. 5 delle N.T. di A. ed autorimesse private nella misura



di 50 mq per alloggio _____

Destinazioni d'uso: le destinazioni d'uso previste e compatibili per gli edifici previsti nel P.P. 11 sono quelle attinenti alle attività produttive industriali ed artigianali con i relativi impianti; sono altresì ammessi: _____

- alloggi di custodia (nella misura massima di 2 alloggi e di 240 mq di S.u. residenziale per impresa e non più del 40% della potenzialità edificatoria del lotto d'intervento) _____

- spacci e punti vendita dei prodotti aziendali nella misura massima di 100 mq per attività produttiva _____

- Nelle zone di cui al presente P.P. è vietato l'insediamento di industrie nocive di 1° classe comprese negli elenchi di cui al D.M. 2/3/1987 e sue successive modificazioni ed integrazioni. _____

- Prescrizioni dell'Art. 21.5 delle NTA del PRG vigente: lo schema di comparto rispetta i disposti dell'assetto del comparto come riportato sulla tavola di zonizzazione in scala 1:500. _____

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 cessione gratuita al Comune di Quattro Castella delle aree e relative opere di Urbanizzazione primaria; _____

b) nella progettazione e realizzazione delle aree verdi di _____

urbanizzazione; _____

c) nella prestazione delle necessarie garanzie finanziarie. _____

Gli oneri relativi alla progettazione, realizzazione e garanzie finanziarie di cui sopra, saranno ripartiti tra i Soggetti Attuatori in proporzione alla propria quota di Superficie fondiaria risultante dalla tabella allegata in calce alle NTA del comparto e pertanto secondo le percentuali risultanti dalla tabella allegata al presente atto sotto la lettera B) _____

Art. 7 - MODALITA' ESECUTIVE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

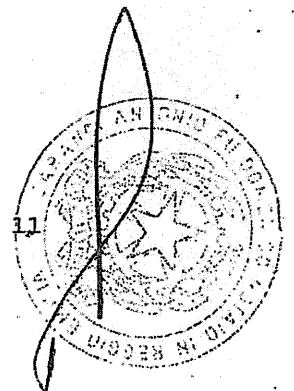
Le singole concessioni edilizie per la costruzione degli edifici all'interno del P.P. 11 potranno essere rilasciate solo dopo il rilascio della Concessione Edilizia relativa al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dell'intero Piano Particolareggiato ed alla realizzazione della massicciata stradale del comparto. _____

I Soggetti Attuatori dovranno realizzare le opere di urbanizzazione di tutto il comparto. _____

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

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



particolareggiato in oggetto consistono in: _____

- a) Strade di servizio _____
- b) Parcheggi pubblici (P1) _____
- c) Marciapiedi e percorsi pedonali attrezzati _____
- d) Verde pubblico _____
- 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 _____
- h) Sottostazioni e centraline delle reti tecnologiche _____
- i) 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 dai Soggetti Attuatori sulla base degli schemi di massima contenuti nel Piano Particolareggiato e di un progetto esecutivo che preciserà puntualmente tutte le opere e che dovranno essere sottoposte alla approvazione dei competenti Uffici Comunali, nonchè subordinato al rilascio delle prescritta Concessione Edilizia. _____

Il costo delle opere di Urbanizzazione primaria, risultante dalla relazione finanziaria allegata al progetto di Piano Particolareggiato, di cui i soggetti Attuatori si assumono l'onere della costruzione, è di Euro 305.000,00 corrispondente ad EURO 20,47 al mq. di superficie utile, risultando quindi superiore alla quota di Euro 11.948,80 al mq di Su prevista

dalla Delibera della G.C. N. 110/98 del 21/5/1998 cui sono state determinate le tariffe degli oneri. _____

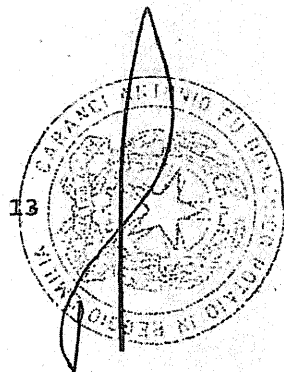
In virtù degli impegni realizzativi assunti dai Soggetti Attuatori con la presente Convenzione, le ditte concessionarie dei singoli edifici devono pertanto intendersi esonerate dal pagamento di ulteriori oneri concernenti le opere di Urbanizzazione Primaria, ad eccezione dell'impianto di depurazione, stabilito nella percentuale del 6% dell'importo delle opere di Ul, per un periodo di 10 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 Ul 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 n'4 - 4bis - 4ter-5 - 6 - 7 - 8 di Piano Particolareggiato, 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, Agac, ecc.), con possibilità di modifica ai tracciati qualora in sede esecutiva siano impartite dalle aziende suddette 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. _____

Le strade ed i parcheggi 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. _____

Le aree verdi dovranno essere sistemate a prato, opportunamente livellate, dovranno essere realizzati i sistemi di scolo delle acque meteoriche, dovranno essere messe a dimora le essenze e gli arredi previsti in progetto. _____

Art. 11 - VIGILANZA E 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, che deve avvenire entro un anno dal rilascio della relativa concessione edilizia; la comunicazione deve essere effettuata anche in caso di sospensione e ripresa della esecuzione delle opere. _____

La vigilanza in corso d'opera compete in primo luogo ai Soggetti Attuatori, che la esercitano fino al collaudo ed alla presa in carico da parte del Comune di Quattro Castella. _____

Il Comune di Quattro Castella potrà disporre l'eventuale so-

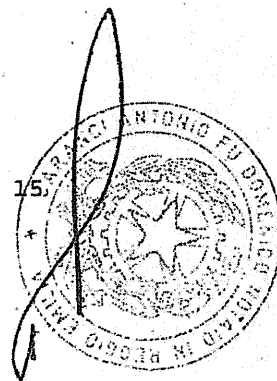
sensione dei lavori, in caso di difformità rispetto al progetto autorizzato, nonché ordinare quelle prescrizioni tecniche necessarie per la buona esecuzione degli stessi. _____

L'inadempienza, l'incompletezza o l'inidoneità della esecuzione delle opere previste, autorizzerà il Comune di Quattro Castella, previo avviso al Soggetti Attuatori, a provvedere d'ufficio utilizzando le somme versate o le garanzie fidejussorie, facendo gravare sui Soggetti Attuatori ogni onere o gravame riflesso. _____

Alla fine dei lavori i Soggetti Attuatori dovranno inoltrare richiesta di collaudo finale 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 UI. _____

Entro e non oltre 90 giorni dalla richiesta inoltrata dai Soggetti Attuatori, il Comune di Quattro Castella, nominerà il Tecnico Collaudatore, che provvederà ad eseguire sopralluogo in contraddittorio con i soggetti Attuatori, onde accertare la regolarità delle opere eseguite, e rilasciare agli stessi certificato di collaudo, in base al quale il Comune provvederà



a prendere in carico le opere di U.I. _____

Gli onorari del Tecnico collaudatore e tutte le spese inerenti il collaudo sono a carico dei Soggetti Attuatori. _____

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

I Soggetti Attuatori si impegnano a cedere gratuitamente al Comune di Quattro Castella all'esito positivo del collaudo 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. _____

La aree e le opere stesse rimangono in pieno possesso e responsabilità dei Soggetti Attuatori fino al momento del collaudo e della presa in carico da parte del 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 da specifico frazionamento; tali aree sono individuate in catasto al foglio 17, con i mappali 352, 354, 357, 362, 365, pari ad una superficie di mq. 8.634 (ottomi-

laseicentotrentaquattro) _____

Art. 13 - CUSTODIA E MANUTENZIONE DELLE OPERE DI
URBANIZZAZIONE

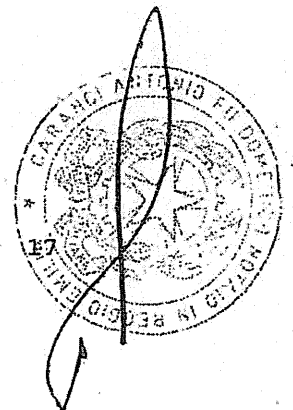
Fino alla presa in carico da parte del Comune di Quattro Castella, la custodia, la manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, ed ogni altra responsabilità relativa alle aree ed alle opere di urbanizzazione rimangono a carico dei Soggetti Attuatori. _____

La cura e la manutenzione delle aree verdi di urbanizzazione, anche successivamente all'acquisizione della proprietà da parte del Comune di Quattro Castella, sarà a cura dei Soggetti Attuatori e dei loro aventi causa. _____

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

I contributi relativi agli oneri di urbanizzazione primaria riferita alla depurazione, di urbanizzazione secondaria e al costo di costruzione, ed al contributo stabilito dal Comune per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi e gassosi, e per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche saranno corrisposti dai richiedenti le singole concessioni edilizie per i fabbricati previsti nel Piano Particolareggiato, in sede di rilascio delle concessioni stesse, secondo le modalità e prescrizioni che saranno in quel momento in vigore. _____

Art. 15 - GARANZIE FINANZIARIE



I Soggetti Attuatori, a garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione, contestualmente alla sua formalizzazione in atto pubblico, prestano apposita cauzione a favore del Comune di Quattro Castella, a mezzo di fidejussione, per l'importo corrispondente al 50% dell'importo delle opere di urbanizzazione (iva e spese tecniche comprese) risultante dal Computo metrico estimativo allegato al progetto del Piano Particolareggiato.

Nel contratto fidejussorio deve essere escluso il beneficio della preventiva esecuzione del debitore principale, di cui al 2° comma dell'Art. 1944 del C.C., e l'istituto fidejussore deve impegnarsi a soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune senza attendere sentenze giudiziarie.

Nel contratto fidejussorio non deve essere apposto termine finale, in quanto le garanzie finanziarie prestate cesseranno soltanto dopo il collaudo definitivo 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 fidejussione a seguito della esecuzione parziale delle opere di urbanizzazione, fatta salva la loro regolare esecuzione accertata dall'ufficio Tecnico del Comune sentito il Collaudatore finale di tutte le

opere di U1 del Comparto. _____

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

L'esecuzione delle costruzioni edilizie avverrà in base alla normativa del Piano Particolareggiato, del Piano Regolatore Generale ed alla vigente normativa edilizia, ed è subordinata al rilascio delle relative concessioni edilizie ai sensi dell'Art. 1 e seguenti della Legge 10/1977, nonché dell'Art. 28 della L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni. _____

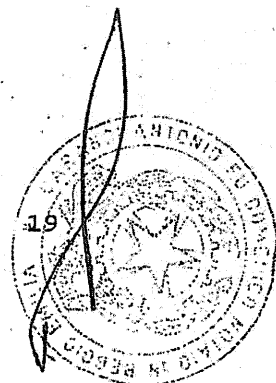
Art. 17 - TERMINE DI INIZIO ED ULTIMAZIONE DELLE OPERE
E DEGLI EDIFICI

I Soggetti Attuatori si impegnano ad iniziare i lavori inerenti la realizzazione del Piano Particolareggiato di cui trattasi nel termine massimo di un anno dalla data di stipula della presente convenzione. _____

Si impegnano altresì a completare e rendere agibili le opere e gli impianti di urbanizzazione nel termine massimo di anni 3 dalla data di inizio lavori, con possibilità di costruire gli edifici previsti nel termine massimo di 10 (dieci) anni a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione, termine di validità del comparto. _____

Art. 18 - ABITABILITA' ED AGIBILITA' DEI FABBRICATI

Le autorizzazioni di abitabilità o di usabilità dei fabbricati previsti nel Piano Particolareggiato potranno essere concesse



soltanto successivamente alla ultimazione ed al collaudo delle opere di urbanizzazione. _____

In caso di parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione, potranno essere rilasciate le autorizzazioni di abitabilità e usabilità, qualora i competenti uffici Comunali accertino il regolare funzionamento delle opere di urbanizzazione a servizio dei fabbricati interessati. _____

Art. 19 - CONDIZIONI PARTICOLARI

Per l'esecuzione del Piano Particolareggiato si prevedono inoltre le seguenti condizioni particolari: _____

- i Soggetti Attuatori si impegnano a realizzare le aree di verde come previsto nel progetto di Piano Particolareggiato; _____
- le opere suesposte dovranno essere eseguite nei tempi e con le modalità previste per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria; _____
- le opere da eseguirsi consistono in specifico nella sagomatura e livellamento con eventuale riporto superficiale di terreno vegetale, nella regimazione delle acque meteoriche al fine di assicurare lo scolo regolare, nella seminazione a prato, nella piantagione; _____
- i soggetti Attuatori Sigg. Corghi Olga e Ferretti Luigi, s'impegnano a cedere al Comune di Quattro Castella i lotti n. C1 - E - F, corrispondenti a mq 2.182 di superficie fondiaria al prezzo a corpo di Euro 2.58/MQ da urbanizzare; _____
- i Soggetti Attuatori Sigg. Guidetti Cinzia, Ivanna, Tiziano,

s'impegnano a cedere al Comune di Quattro Castella il lotto n. C-E1-F1 corrispondente a mq 1.523 di superficie fondiaria al prezzo a corpo di EURO 2.58/MQ da urbanizzare; _____

- i Soggetti Attuatori s'impegnano a sottoscrivere apposito accordo con i Soggetti Attuatori del Comparto P.P. 10 e con l'Amministrazione Comunale di Quattro Castella, nel quale siano disciplinate le modalità d'intervento per la realizzazione delle reti fognarie dei due comparti, nonché del tratto esterno ai comparti compreso tra la Provinciale n. 23 ed il Torrente Modolena secondo il progetto concordato con il Comune. Lo stesso accordo stabilirà la ripartizione dei costi da sostenere dei 3 soggetti firmatari; _____

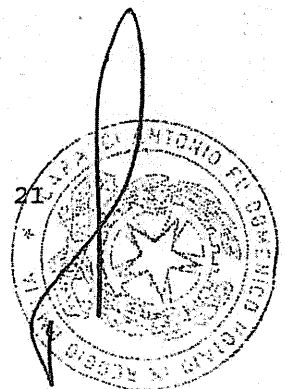
- il rilascio della concessione edilizia per le opere di UI del comparto in oggetto è subordinato alla sottoscrizione del suddetto accordo. _____

Art. 20 - RAPPORTO TRA I SOGGETTI ATTUATORI ED I SUOI _____

SUCCESSORI OD AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO _____

I successori od aventi causa a qualsiasi titolo degli attuali Soggetti Attuatori, 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 Particolareggiato, 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. 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 dai Soggetti Attuatori, 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 dei Soggetti Attuatori, 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 ed a provvedere, a suo insindacabile giudizio, laddove sia possibile, alla realizzazione d'ufficio di quanto pretermesso, con spese a carico dei Soggetti Attuatori inadempienti. _____

Art. 23 - SPESE, IMPOSTE E TASSE

Il presente atto sarà registrato e trascritto a cura dei Soggetti Attuatori. _____

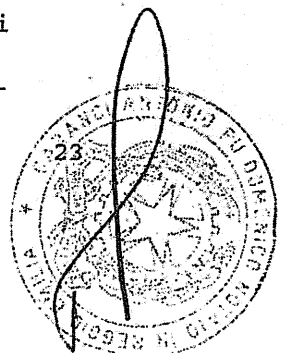
Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico dei Soggetti Attuatori, che invocano le norme di agevolazione in vigore. _____

Art. 24 - TRASCRIZIONE

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

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato. _____

Di questo atto, scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia e completato da me Notaio su fogli sei per fac-



La presente copia, composta di semitto
facciate, è conforme all'originale e si rilascia per uso
del Com. Jae
Reggio Emilia, 8 luglio 2004.

Luca...

