



Dott. Giovanni Varchetta
NOTAIO

Repertorio n. 97.409 ----- Raccolta n. 28.174

CONVENZIONE URBANISTICA ATTUATIVA

PER LA REALIZZAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INI-

ZIATIVA PUBBLICA "P.P.20"

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladieci il giorno quattordici del mese di maggio,

REGISTRATO A
REGGIO EMILIA

14 maggio 2010

il 24 maggio 2010

in Reggio Emilia (RE), Largo Marco Gerra n. 2,

Innanzi a me Dottor Giovanni Varchetta, Notaio in Reggio Emi-

al n° 8251

lia, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emi-

Serie 15

lia,

Euro

SONO PRESENTI

1) LANNO' GIUSEPPE,

TRASCritto

~~.....~~

le, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di

a REGGIO EMILIA

Amministratore Unico della società:

il 25 maggio 2010

"LA ROCCA - S.R.L."

con sede a Reggio Emilia,

ai nn. RG 11765-6

~~.....~~

RP 7168-S

ro), codice fiscale e numero d'iscrizione 00635300353 del Re-

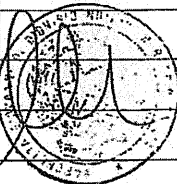
gistro delle Imprese di Reggio Emilia, a tanto autorizzato

giusta i poteri a lui conferiti dal vigente Statuto Sociale e

dalla delibera dell'Assemblea dei Soci in data 10 novembre

2006, che in estratto autentico trovasi allega sotto la let-

tera A) all'atto a mio ministero in data 10 novembre 2009,



Rep. n. 96.301/27.557, registrato a Reggio Emilia il 20 novembre 2009 al n. 10.913, in corso di formalità perchè nei termini, -----

2) RIVI DALBO EGIDIO, [redacted] per la carica presso la Residenza Municipale, il quale interviene al presente atto nella qualità di Responsabile del Settore - Urbanistica - Edilizia Privata - S.U.A.P del -----



----- "COMUNE DI QUATTRO CASTELLA" ----- con sede a Quattro Castella (RE), Piazza Dante n. 1, codice fiscale 00439250358, in virtù dei poteri a lui conferiti dallo Statuto Comunale, dal Provvedimento in data 30 dicembre 2009 n. 06 del Dirigente Responsabile dell'Area Assetto ed Uso del Territorio del Comune di Quattro Castella, nominato in base a Decreto del Sindaco di Quattro Castella in data 30 dicembre 2009 N. 11, signora Giuliana Motti, che in copia autentica rispettivamente qui si allegano sotto le lettere A) e B), nonché in base a Delibera del Consiglio Comunale in data 21 aprile 2009 n. 37, che in copia autentica qui si allega sotto la lettera C). -----

Dell'identità personale e poteri di essi costituiti io Notaio sono certo. -----

Si precisa che i codici fiscali sopra indicati sono stati forniti dai titolari sotto la propria responsabilità e corrispondono a quelli loro attribuiti dall'Amministrazione Finan-

ziaria. -----

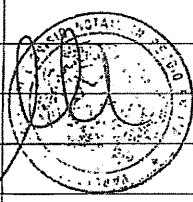
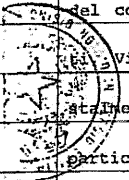
----- PREMESSO -----

- che il soggetto attuatore società "LA ROCCA - S.R.L." ha la piena disponibilità degli immobili compresi all'interno del comparto PP^20 sito in località Montecavolo, Via Togliat-
 Via Monte Grappa del Comune di Quattro Castella, e cata-
 stalmente identificato al foglio 17, con esclusione della
 particella 276 di complessive are 0.67 (are zero - centiare
 sessantasette) identificante CABINA ENEL di ragioni ENEL DI-
 STRIBUZIONE SPA con sede in Roma, -----

* particelle 491-492-493-495-496-497-498, foglio 17, di com-
 plessive are 76.46 (are settantasei - centiare quarantasei),
 identificanti le aree da cedersi gratuitamente al Comune di
 Quattro Castella di proprietà del soggetto attuatore, -----

* particelle 474-476-478-480-482-483-485-487-488-489-490-494,
 foglio 17, di complessivi ettari 1.10.10 (ettari uno - are
 dieci - centiare dieci) di proprietà del soggetto attuatore, -

* parte delle particelle 486-484-481-479-477, foglio 17 (at-
 tualmente di superficie pari ad are 14.36 = are quattordici -
 centiare trentasei), per una superficie di ettari 0.10.54
 (ettari uno - are dieci - centiare cinquantaquattro), di
 proprietà del soggetto Attuatore, esterne al comparto, da
 prevedersi a verde privato alberato di ambientazione per la
 mitigazione dei prospettati fabbricati posti a Nord del com-
 parto, -----



	- che il soggetto attuatore ha pieni diritti di svuoto delle
	strade di urbanizzazione sulla pubblica viabilità mediante
	accesso diretto su strade di proprietà comunale denominate
	via Togliatti e via Montegrappa, -----
	- che in data 27 novembre 2006 è stato stipulato un atto di
	accordo ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale 24 marzo
	2000 n. 20 e dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990 n. 241
	tra il Comune di Quattro Castella e il soggetto Attuatore il
	Piano, -----
	- che il Comune di Quattro Castella è dotato di P.R.G - Va-
	riante Generale - approvato con delibera di Giunta Regionale
	n° 216 del 25/2/1997 e successive varianti, -----
	- che il vigente PRG del Comune di Quattro Castella destina
	l'area sopracitata a Zona "C2" Residenziale di espansione
	soggetta a P.P., disciplinata dall'Art. 20.9 delle N.T.di A.,
	tale zona coincide con una parte del territorio Comunale ri-
	servata all'espansione dei centri urbani, attuabile tramite
	Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica, denominato
	P.P 20, -----
	- che in data 09 agosto 2008 in atti municipali al n. 9302 di
	P.G. il soggetto Attuatore ha presentato il progetto di Piano
	Particolareggiato, e questo è stato pubblicato nelle forme di
	legge dal 28 gennaio 2009 al 30 marzo 2009, -----
	- che la Commissione per la qualità architettonica e il pae-
	saggio ha espresso parere favorevole nella seduta dell'8 a-



prile 2009 verbale n° 3/2009, -----

- che il Consiglio Comunale di Quattro Castella, con delibe-
razione n° 37 del 21 aprile 2009 ha approvato il Piano Parti-
colareggiato. -----

TUTTO CIO' PREMESSO -----

Il Soggetto Attuatore società "LA ROCCA - S.R.L." ed il COMU-
NE DI QUATTRO CASTELLA, come sopra rappresentati, -----

CONVENGONO E STIPULANO -----

di provvedere alla concreta attuazione del Piano Particola-
reggiato in oggetto nel rispetto dei seguenti: -----

PATTI E CONDIZIONI -----

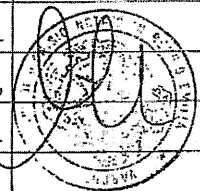
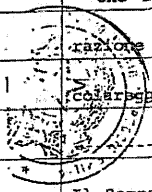
Art. 1 - CONFERMA DELLE PREMESSE -----

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.
21-46-49 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 sostanzia-
le della presente convenzione. -----



Gli elaborati sono quelli prescritti dall'Art. 49 della L.R.

47/78 e successive modificazioni che di seguito si elencano: -

ELABORATI DESCRITTIVI: -----

01 Relazione illustrativa del piano particolareggiato di iniziativa Pubblica, -----

02 Relazione tecnico finanziaria e quadro economico, -----

03 Norme tecniche di attuazione, -----

04 Schema di convenzione, -----

05 Valutazione impatto acustico, -----

06 Relazione geologica, -----

07 Relazione di sintesi, -----

08 Relazione di assoggettabilità. -----

ELABORATI GRAFICI: -----

Tav. SF 01 Estratto di P.R.G. (scala 1 : 5000), -----

Estratto catastale (scala 1 : 2000), -----

Estratto CTR (scala 1 : 10000), -----

Dimostrazione della St. -----

Tav. SF 02 Rilievo planaltimetrico e profili del terreno

(scala 1 : 500), -----

Tav. SF 03 Documentazione fotografica, -----

Tav. P 01 Zonizzazione planimetria generale con dati urbani-

stici (scala 1:500), -----

Tav. P 02 Planimetria quotata (scala 1 : 500), -----

Tav. P 03 Profili altimetrici del terreno e dei fabbricati

(scala 1:500), -----



Tav. P 04 Planivolumetrico inserito nel contesto e progetto del verde (scala 1:500 - 1:1000), -----

Tav. P 05 Planimetria con indicate le opere fuori comparto (scala 1 : 500), -----

Tav. P 06 Rete energia elettrica (scala 1 : 500), -----

Tav. P 07 Reti di fognatura acque meteoriche ed acque nere (scala 1 : 500), -----

Tav. P 08 Rete illuminazione pubblica (scala 1 : 500), -----

Tav. P 09 Rete gas - acqua (scala 1 : 500), -----

Tav. P 10 Rete telefonica (scala 1 : 500), -----

Tav. P 11 Sezioni Stradali (scala 1 : 50, 1 : 100, 1 : 2000), -----

Tav. P12 Impianto di irrigazione, -----

Tav. P13 Particolari Costruttivi. -----

Art. 3 - DESTINAZIONE DELLE AREE E DEGLI IMMOBILI E DATI PRO-

GETTUALI -----

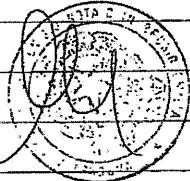
L'area e gli immobili oggetto della presente convenzione, ai sensi del PRG vigente, sono destinati a zona "C2" residenziali di espansione soggetta a P.P. di cui all'Art. 20.9 del NTA del PRG vigente. -----

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 pubblica, -----



Autorimesse di pertinenza degli edifici (P3): minimo 30mq/100

mq di superficie utile come disposto dall'Art. 20.9 delle

NWT di A.

Art. 5 - DATI E INDICI DI PROGETTO

Dati ed indici del Piano Particolareggiato:

Modalità di Attuazione: iniziativa pubblica,

Tipologie Edilizie: case singole e abbinate,

Superficie territoriale (S.t.) MQ 19.777,00 (compresa l'area

esterna al comparto da adibirsi a verde privato di ambienta-

zione di mq 1.054,00)

Indice di Utilizzazione territoriale (I.t) MC/HA 4.505,23 ----

Superficie Fondiaria (S.F) MQ 11.010

Volume utile (V.) mc 8.910,00,

Altezza massima (H max) ml. 6,50 nella fascia di lotti posti

a nord del comparto e di ml 8,50 per la restante parte del

comparto,

Numero massimo di piani (NP) n° 2 piani utili fuori terra, ---

Numero massimo di alloggi n. 42,

Indice di visuale libera (VL) pari a 0,5,

Distanza minima dai confini di proprietà e di zona omogenea:

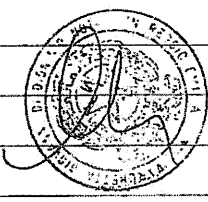
5 mt.,

Distanza minima tra gli edifici: 10 mt.,

Distanza minima dalle strade pubbliche esterne o interne al

comparto: 5 mt.,

Parcheggi di urbanizzazione primaria (P1): minimo 20mq/100 mq



	di superficie utile residenziale edificabile e per gli usi
	compatibili con la residenza quelle di cui all'Art. 5 delle
	N.T. di A. Mq. 681,00. pari a n. 54 Posti Auto, -----
	Autozimesse di pertinenza degli edifici (P3): minimo 30mq/100
	mq di superficie utile come disposto dall'Art. 20.9 delle
	N.T. di A. -----
	Art. 6 - IDENTIFICAZIONE DEGLI ONERI E DEGLI OBBLIGHI A CARI-
	----- CO DEL SOGGETTO ATTUATORE -----
	Gli oneri e gli obblighi, che il soggetto Attuatore si assu-
	me, consistono: -----
	a) nella cessione gratuita al Comune di Quattro Castella del-
	le aree e relative opere di Urbanizzazione primaria, -----
	b) nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria
	come specificato negli art. successivi, -----
	c) nella realizzazione delle aree verdi di urbanizzazione, ---
	d) nella prestazione delle necessarie garanzie finanziarie. --
	I termini e le modalità di adempimento delle suddette obbli-
	gazioni sono precisati negli art. seguenti. -----
	-- Art. 7 - MODALITA' ESECUTIVE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO --
	I singoli permessi di costruire per la costruzione degli edi-
	fici potranno essere rilasciati solo dopo il rilascio del
	permesso di costruire relativo al progetto esecutivo delle o-
	pere di urbanizzazione del Piano Particolareggiato. -----
	In ogni caso i certificati di conformità edilizia e agibilità
	degli edifici saranno subordinati al completamento funzionale



delle opere di urbanizzazione. -----

----- 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) Aree verdi attrezzate, -----
- 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 -----

Per le opere di urbanizzazione primaria realizzate a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del titolo abilitativo, si dovrà in ogni caso fare riferimento ai contenuti del D.lgs 163/06 "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE e s.m.i. come modificato dal D.lgs 152/08", ulteriori disposizioni correttive e integrati-



ve del D.lgs 12 aprile 2006, n° 163 recante il Codice di con-

tratti pubblici relativi a lavori, servizi a norma dell'Art.

25, comma 3, della legge 18 aprile n° 62 (cfr art. 32 comma 1

lett. g) Art. 57 comma 6; Art. 122 comma 8 del D.lgs 163/06

coordinato e aggiornato. -----

Le opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo,

verranno realizzate sulla base degli schemi di massima conte-

nuti nel Piano Particolareggiato e di un progetto esecutivo

che preciserà puntualmente tutte le opere che dovrà essere

sottoposto alla approvazione dei competenti Uffici Tecnici

Comunali nonchè subordinato al rilascio del prescritto titolo

abilitativo. -----

Il costo delle opere di Urbanizzazione primaria, risultante

dalla relazione finanziaria allegata al progetto di Piano

Particolareggiato, di cui il soggetto Attuatore si assume

l'onere della costruzione è di Euro 1.160.000,00 (unmilione-

centosessantamila virgola zero zero) corrispondente ad Euro

351,51 (trecentocinquantuno virgola cinquantuno) al mq di su-

perficie utile, risultando quindi superiore alla quota di eu-

ro 30,57475 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 dal Soggetto At-

tuatore con la presente Convenzione, le ditte concessionarie

dei singoli edifici devono pertanto intendersi esonerate dal



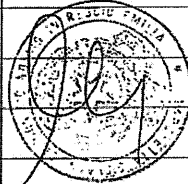
pagamento di ulteriori oneri concernenti le opere di Urbanizzazione Primaria ad eccezione dell'impianto di depurazione, stabilito nella percentuale del 6% dell'importo delle opere di U1 per un periodo di 10 anni dalla data di stipula della presente convenzione e ciò anche nell'eventualità che il Comune di Quattro Castella provveda nei prossimi anni alla maggiorazione degli oneri di 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 da P01 a P 12 di Piano Particolareggiato, nella relazione finanziaria e nei più dettagliati progetti esecutivi di cui al precedente Art. 9. -----

Le opere relative alla erogazione di pubblici servizi saranno eseguite secondo le disposizioni delle aziende erogatrici (Enel, Telecom, Enia, 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



16

Comunali competenti. -----

Le strade e 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. -----

Il soggetto attuatore dovrà fornire il progetto dell'impianto di I.P. prima dell'inizio dei lavori. -----

Le aree verdi dovranno essere sistemate a prato, opportunamente livellate, dovranno essere realizzati i sistemi di scolo delle acque meteoriche, dovranno essere piantati gli alberi e gli arredi previsti in progetto, nonché predisposto idoneo impianto di irrigazione. -----

Art. 11 - VIGILANZA E 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, che deve avvenire entro un anno dal rilascio del relativo Permesso di Costruire, 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 al Soggetto Attuatore, che lo esercita fino al collaudo ed alla ripresa in carico da parte del Comune di Quattro Castella. -----

Il Comune di Quattro Castella potrà disporre l'eventuale sospensione dei lavori, in caso di difformità rispetto al pro-



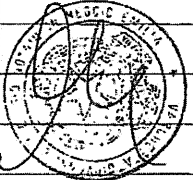
getto autorizzato, nonchè ordinare quelle prescrizioni tecniche necessarie per la buona esecuzione degli stessi. -----

L'inadempienza, l'incompletezza o l'inidoneità della esecuzione della opera previste, autorizzerà il Comune di Quattro Castella, previo avviso al Soggetto Attuatore, a provvedere d'ufficio utilizzando le somme versate o la garanzie fidejussorie, facendo gravare sul Soggetto Attuatore ogni onere o gravame riflesso. -----

Alla fine dei lavori il Soggetto Attuatore dovrà inoltrare richiesta di collaudo finale e di presa in carico delle opere da parte del Comune di Quattro Castella. -----

La richiesta dovrà essere corredata dagli esecutivi quotati di tutte reti tecnologiche e 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, certificazione dei requisiti dell'installatore); controllo impianti di terra effettuato dall'Ente competente; dichiarazioni di conformità relativi agli allacciamenti alle reti tecnologiche). -----

Entro e non oltre 60 giorni dalla richiesta inoltrata dal Soggetto Attuatore, il Comune di Quattro Castella, per il tramite del collaudatore, provvederà ad eseguire sopralluogo, in contraddittorio con il soggetto Attuatore, onde accertare la regolarità delle opere eseguite, rilasciare allo stesso



certificato di collaudo (parziale o definitivo) e prendere in
carico le opere. -----

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

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

URBANIZZAZIONE -----

Il Soggetto Attuatore società "LA ROCCA - S.R.L.", a mezzo
del suo legale rappresentante, -----

CEDE -----
al COMUNE DI QUATTRO CASTELLA, che a mezzo del suo rappresen-

tante, accetta a titolo gratuito, contestualmente alla stipu-
la della presente convenzione, le seguenti aree poste in

Quattro Castella, località Montecavolo, della superficie com-
plessiva di are 76.46 (are settantasei - centiare quaranta-
sei), identificanti le aree e le opere di urbanizzazione, e
precisamente: -----

Nel C.T. relativo identificate al foglio 17: -----

- particella 491 semin. irrig. cl. 1 ha. 00.14.25 RDE 9,94
RAE 15,45 -----

- particella 492 semin. irrig. cl. 1 ha. 00.01.37 RDE 0,96
RAE 1,49 -----

- particella 493 semin. irrig. cl. 1 ha. 00.00.90 RDE 0,63
RAE 0,98 -----

- particella 495 semin. irrig. cl. 1 ha. 00.00.29 RDE 0,20
RAE 0,31 -----

- particella 496 semin. irrig. cl. 1 ha. 00.00.10 RDE 0,07

RAE 0,11

- particella 497 semin. irrig. cl. 1 ha. 00.59.00 RDE 41,14

RAE 63,99

- particella 498 semin. irrig. cl. 1 ha. 00.00.55 RDE 0,38

RAE 0,60

CONFINI

Ragioni particelle 204, 474, 476, 478, 480, 483, 486, 488, 489, 490, 481, 494, 499, salvo altri.

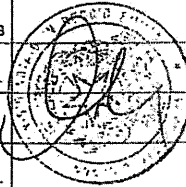
QUADRO SINOTTICO AL VENTENNIO

- Al ventennio in ditta la società "LA ROCCA - S.R.L." con sede in Reggio Emilia, per acquisto fattone con atto a ministero Notaio Nello Bigi di Reggio Emilia in data 18 marzo 1980, Rep. n. 30.797/4.697, registrato a Reggio Emilia il 7 aprile 1980 al n. 2.891, trascritto a Reggio Emilia il 13 marzo 1980 ai nn. 3.695 R.G. e 2.847 R.P..

Ai fini dell'iscrizione a repertorio del presente atto si dichiara che il valore del bene ceduto dalla società "LA ROCCA - S.R.L." è pari ad Euro 190,00 (cento virgola zero zero).

PRECISAZIONI URBANISTICHE

Con riferimento all'art. 30 comma 2 D.P.R. 380 del 6 giugno 2001, che ha sostituito ed abrogato l'art.18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, la parte venditrice esibisce il certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree in oggetto rilasciato dal Comune di Quattro Castella in data 8 set-



	tembre 2009 N. 3.174, che in originale qui si allega sotto la
	lettera D), dichiarando nel contempo che, dopo il suo rila-
	scio, non sono intervenuti mutamenti negli strumenti urbani-
	stici di detto Comune. -----
	La cessione si effettua nello stato di fatto e di diritto in
	cui l'immobile attualmente si trova, a corpo e non a misura,
	con le destinazioni esistenti, con ogni diritto accessorio,
	accessione, dipendenza, pertinenza, servitù e comunione, come
	pervenuto alla parte cedente e fino ad oggi dalla stessa pos-
	seduto, con tutti i patti, le servitù attive e passive, se ed
	in quanto esistenti e/o legalmente costituite, servitù comun-
	que che non possano essere tolte o spostate e che dovranno
	comunque consentire il corretto utilizzo delle aree stesse,
	nonchè con tutte le condizioni contenute nei titoli di prove-
	nienza. -----
	La proprietà garantisce la piena proprietà e la libera dispo-
	nibilità delle aree suddette, nonchè la loro completa libertà
	da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizie-
	voli e privilegi anche fiscali in genera. -----
	Gli effetti attivi e passivi della presente cessione gratuita
	decorrono dalla data odierna. -----
	La parte cedente rinuncia per quanto occorrer possa all'ipo-
	teca legale. -----
	La aree e le opere stesse rimangono in pieno possesso e re-
	sponsabilità del Soggetto Attuatore fino al momento del col-

Stampato in...

laudo 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 fi-

nale. -----

ART. 13 - CUSTODIA E MANUTENZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZA-

----- ZIONE -----

Fino alla presa in carico da parte del Comune di Quattro Ca-

stella, la custodia, la manutenzione, sia ordinaria che

straordinaria, ed ogni altra responsabilità relativa alle a-

ree ed alle opere di urbanizzazione rimane a carico del Sog-

getto Attuatore. -----

La cura e la manutenzione delle aree verdi di urbanizzazione,

anche successivamente alla presa in carico del Comune di

Quattro Castella, sarà a cura del soggetto attuatore e dei

suoi aventi causa fino all'attecchimento di tutte le essenze

arboree e del manto del verde sistemato a prato. -----

ART. 14 - CONTRIBUTI RELATIVI AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE ED

----- AL COSTO DI COSTRUZIONE -----

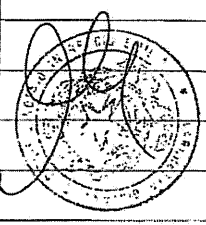
I contributi relativi agli oneri di urbanizzazione primaria

riferita alla depurazione, di urbanizzazione secondaria e al

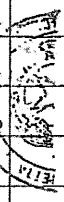
costo di costruzione, saranno corrisposti dai richiedenti i

titoli abilitativi edilizi per la costruzione dei fabbricati

previsti nel Piano Particolareggiato, in sede di rilascio dei



titoli abitativi medesimi, secondo le modalità e prescrizioni	
che saranno in quel momento in vigore. -----	
----- Art. 15 - GARANZIE FINANZIARIE -----	
Il Soggetto Attuatore, a garanzia dell'adempimento degli ob-	
blighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente conven-	
zione, contestualmente alla sua formalizzazione in atto pub-	
blico, presta apposita cauzione a favore del Comune di Quat-	
tro Castella, a mezzo di fidejussione, per l'importo di Euro	
1.160.000,00 (unmilionecentosessantamila virgola zero zero)	
corrispondente al 100% dell'importo delle opere di urbanizza-	
zione (iva e spese tecniche comprese) risultante dal Computo	
metrico estimativo allegato al progetto del Piano Particola-	
reggiato. -----	
Nel contratto fidejussorio deve essere escluso il beneficio	
della presunta esecuzione del debitore principale, di cui al	
2° comma dell'Art. 1944 del C.C., e l'istituto fidejussore	
deve impegnarsi a soddisfare l'oblazione 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 lette-	
ra 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.

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 dei relativi permessi di costruire.

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

Il Soggetto Attuatore si impegna a presentare la richiesta del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria entro sei mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione ed ad iniziare i suddetti lavori entro un anno dal rilascio del titolo abilitativo.

Art. 18 - CERTIFICATI DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' DEI FABBRICATI

I certificati di conformità edilizia e agibilità dei fabbricati previsti nel Piano Particolareggiato potranno essere ottenuti soltanto successivamente alla ultimazione ed al collaudo delle opere di urbanizzazione.

In caso di parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione, potranno essere ottenuti i certificati di conformità edilizia e agibilità qualora i competenti uffici Comunali ac-



certino 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: -----

Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare le aree di verde come previsto nel progetto di Piano Particolareggiato. ----

Le opere dovranno essere eseguite nei tempi e con le modalità previste per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. -----

Le opere da eseguirsi consistono nella realizzazione, sagomatura e livellamento con eventuale riporto superficiale di terreno vegetale, nella regimentazione delle acque meteoriche al fine di assicurare lo scolo regolare, nella seminagione a prato, nella piantagione. Nelle aree verdi il soggetto attuatore dovrà provvedere alla piantumazione delle essenze arboree e arbustive ed alla manutenzione fino all'avvenuto attecchimento delle stesse. -----

Il Comune di Quattro Castella, con la semplice approvazione del progetto, nelle forme previste dalle vigenti norme, potrà localizzare in dette aree, opere pubbliche o di interesse generale compatibili con gli insediamenti residenziali. -----

Sistemazione della viabilità di via Montegrappa compresa nel comparto P.P.20 con posa di tappetino d'usura e le eventuali opere necessarie per rendere la percorribilità carrabile in

sicurezza. -----

Realizzazione di un rialzato stradale in corrispondenza dell'incrocio tra via Montegrappa e la viabilità primaria del comparto come riportato nell'allegato planimetrico della Tav. P01. -----

In merito alla eventuale demolizione dell'esistente cabina ENEL e della sua ricostruzione a lato della viabilità primaria del comparto (vedi tav. 09 del P.P.) il soggetto attuatore si obbliga a concordare con l'Ente gestore e proprietario (ENEL DISTRIBUZIONE SPA con sede in Roma) la sua collocazione, sollevando l'Amministrazione Comunale da qualsiasi onere ed obbligo. -----

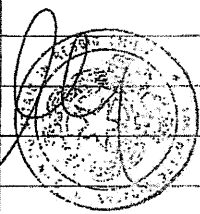
OPERE FUORI COMPARTO -----

Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare opere che si trovino fuori al comparto ed individuate nella Tav. P05 ed in particolare: -----

* Sistemazione del tratto stradale di via Montegrappa con tappetino d'usura e le eventuali opere necessarie per rendere la percorribilità carrabile in sicurezza. -----

* La realizzazione di un ciclopedonale e di una fascia verde tra il limite nord del comparto e la circonvallazione di Montecavolo. -----

* La realizzazione dell'incrocio stradale tra via Montegrappa e la circonvallazione di Montecavolo con ingresso e uscita in destra, successivamente alla realizzazione della rotonda



stradale prevista nell'innesto di via Togliatti e la circon-
vallazione da parte del Comune nonchè successivamente alla e-
secuzione della strada primaria del comparto. -----

* Realizzazione di una fascia di ambientazione stradale e la
relativa pista ciclabile su via Togliatti. -----

* Completamento del rialzato stradale in corrispondenza
dell'incrocio tra via Montegrappa e la viabilità primaria del
comparto P.P.19 successivamente alla presa in carico dell'a-
rea da parte del Comune. -----

OPERE DENTRO IL COMPARTO NON DI COMPETENZA DELL'ATTUATORE ----

Il Comune esonera l'attuatore dalla realizzazione di quella
parte della rotonda di via Togliatti che ricade nel perimetro
di piano. Sarà cura dell'attuatore produrre, nella fase del
progetto delle opere di urbanizzazione, il progetto esecutivo
della pista ciclabile fino al passaggio pedonale ad est della
rotonda medesima. -----

Art. 20 - RAPPORTO TRA IL SOGGETTO ATTUATORE ED I SUOI SUC-
----- CESSORI OD AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO -----

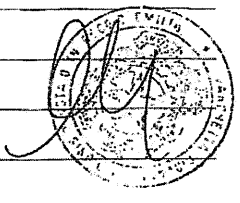
I successori od aventi causa a qualsiasi titolo dell'attuale
Soggetto Attuatore, o per atto mortis causa o tra vivi, in
particolare, per quest'ultimo caso, per compravendita di al-
cune o di tutte le particelle immobiliari interessate dal
Piano Particolareggiato, subentreranno in ogni obbligo ed o-
nere contratti dal soggetto Attuatore con la presente conven-
zione 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 contenute 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 del 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, accettata l'investitura, stabiliranno le modalità e le procedure per l'emanazione del lodo, il quale dovrà comunque essere adottato entro e non oltre 60 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico, nel pieno rispetto del principio del contraddittorio e con procedura rituale. -----



Gli oneri conseguenti sono a carico della parte soccombente,

salvo diversa determinazione del collegio arbitrale. -----

----- Art. 22 - SANZIONI -----

L'inadempimento, da parte del Soggetto Attuatore, o dei suoi

aventi titolo, degli obblighi assunti con la presente conven-

zione, salve le sanzioni previste al riguardo dalle norme vi-

genti in materia, da diritto al Comune di Quattro Castella di

trattenere, se del caso, in tutto o in parte, a seconda della

violazione commessa, la cauzione prestata e/a provvedere, a

suo insindacabile giudizio, laddove sia possibile, alla rea-

lizzazione d'ufficio di quanto premesso, con spese a carico

del Soggetto Attuatore inadempiente. -----

----- Art. 23 - SPESE, IMPOSTE E TASSE -----

Il presente atto sarà registrato e trascritto a cura del Sog-

getto Attuatore. -----

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al

presente atto, compreso l'onorario del tecnico collaudatore e

le spese dell'atto notarile di cessione gratuita delle opere

di U1 e U2 previste, sono a carico del Soggetto Attuatore,

che invoca le norme di agevolazione in vigore. -----

In particolare il Soggetto Attuatore chiede l'applicazione

del trattamento tributario agevolato previsto dall'art. 20

della Legge 28.01.1977 e dall'art. 32, II° comma del D.P.R.

29.09.1973 n. 601. -----

Ai fini del pagamento dell'imposta di registro, si invocano

tutti i benefici fiscali previsti dalla legge 666/43, 865/71,

art. 20 L. 10/77, ed altresì dal D.P.R. n. 601/1973 (art. 32

c. 2) e dalle altre in materia, oltre all'applicazione di al-

tri benefici fiscali più favorevoli, come art. 31 comma 45

Legge 23/12/1998 n. 448. -----

----- Art. 24 - 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. -----

----- Art. 25 - RIMANDI ALLA NORMATIVA VIGENTE -----

Per tutto quanto non previsto dalla presente convenzione si

applica la normativa vigente. -----

----- Art. 26 - INFORMATIVA AI SENSI DEL D.LGS. 196/2003 -----

I comparanti: -----

* dichiarano di avere ricevuto dal Notaio rogante completa

"informativa" in materia di protezione dei "dati personali"; -

* autorizzano il Notaio rogante al "trattamento" dei "dati

personali" contenuti nel presente atto per dare esecuzione

allo stesso, per adempiere a doveri di legge e per esigenze

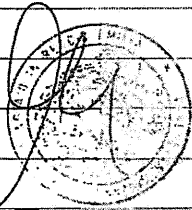
organizzative del suo ufficio; -----

* si dichiarano edotti che le copie del presente atto di loro

spettanza, dopo l'esecuzione delle prescritte formalità, sa-

ranno tenute a disposizione presso l'Ufficio del Notaio ro-

gante, e saranno consegnate o spedite solo previa richiesta



personale, anche telefonica, effettuata all'Ufficio stesso. --

----- Art. 27 - ALLEGATI -----

E' data dispensa dal dare lettura degli allegati. -----

Del che richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto,

scritto su elaboratore elettronico da persona di mia fiducia

e da me integrato a mano su sette fogli di cui occupa ventot-

to facciate questa compresa, e ne ho dato lettura alle parti

che l'approvano e con me lo sottoscrivono alle sedici e minu-

ti undici (h. 16.11). -----

Firmato: RIVI DALBO EGIDIO -----

GIUSEPPE IANNO' -----

GIOVANNI VARCHETTA NOTAIO, segue sigillo -----

