

NOTAIO
Via S. Matteo, 66/2 - 42020 S. POLO D'ENZA (RE)
Tel. e Fax 0522-87404;
Via Corsellino, 16 - 42100 REGGIO EMILIA
Tel. 0522-51.9478 - Fax 0522-51.21262

(CONVENZIONE)

Rep.N.28743

Racc.N.5834

b

CONVENZIONE ATTUATIVA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI

INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "P.P.3" IN COMUNE DI QUATTRO

CASTELLA VIA ANCONA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilatrè, il giorno due del mese di settembre

2 settembre 2003

In Quattro Castella, presso la sede comunale, in Piazza Dante

n. 1,

Innanzi a me Dott.ssa RAFFAELLA FERRETTI, Notaio in San Polo

d'Enza, iscritta nel Ruolo del Distretto Notarile di Reggio

Emilia, senza l'assistenza di testimoni, per espressa,

concorde rinuncia fattavi dalle parti, con il mio consenso,

SONO PRESENTI:

1) COMUNE DI QUATTRO CASTELLA, con sede in Piazza Dante n. 1,

Quattro Castella, (c.f. 00439250358),

rappresentato dal Dirigente di Settore Uso ed Assetto del

Territorio, Arch. Giuliana Motti, [REDACTED]

[REDACTED], domiciliata per la carica presso la sede

comunale,

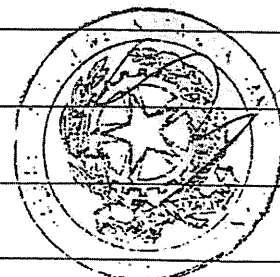
tale nominata in forza di provvedimento del Signor Sindaco

del Comune di Quattro Castella n. 2 in data 2 gennaio 2003,

che in copia autentica si allega sotto "A", la quale

interviene nel presente atto nell'esclusivo interesse, in

nome e per conto del Comune stesso,



al presente facoltizzata in forza di Delibera del Consigli

Comunale n. 103/2002, del 26 novembre 2002, immediatamente

esecutiva, ai sensi di legge, che in copia conforme

presente si allega sotto lettera "B" e di altra delibera d

Consiglio Comunale n. 87/2001, del 27 novembre 2001, che

copia conforme all'originale al presente si allega sott

lettera "C" esecutiva ai sensi di legge,

2) MENOZZI ERNESTO, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]), [REDACTED], il qual

dichiara di intervenire al presente nella sua qualità d

Amministratore Unico della società:

"IMMOBILIARE ENZOLA S.R.L.", con sede a Bibbiano in via

Giugno n. 9, iscritta al n. 200912 R.E.A. di Reggio Emilia

codice fiscale, p.IVA e n. di iscrizione al Registro Impres

01632690358, capitale Euro 20.400,00 (ventimilaquattrocento

virgola zero zero), i.v., al presente facoltizzato in forza

di delibera di assemblea ordinaria della società stessa in

data 11 marzo 2003, che in estratto autentico al presente s

allega sotto lettera "D"

3) PIOPPI SIMONA, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED],

4) PIOPPI STEFANO, [REDACTED]

[REDACTED]

igl. [redacted] geometra, entrambi residenti a Quattro Castelle in via

ment [redacted] Canepari n. 127/;

5) PRANDI IMELDE, nata a Quattro Castelle il 5 maggio 1900

[redacted] codice fiscale dichiarato: PRN MLD 39E45 M122L), pensionata,

[redacted] residente ivl, Via Castagneti n. 14,

6) PRANDI GIOVANNI, nato a Quattro Castelle il 21 giugno

[redacted] 1943, (codice fiscale dichiarato: PRN GNN 43E21 M123L),

[redacted] imprenditore agricolo, residente a Quattro Castelle in via

[redacted] Canepari n. 127/2,

7) MASSIMILIANO ALFREDO, nato ad Asola il giorno 8 agosto

[redacted] 1942, (codice fiscale dichiarato: MSS 150 43M21 M123L),

[redacted] operaio,

8) SCONZA IDA, nata ad Asola il 2 agosto 1950, (codice

[redacted] fiscale dichiarato: SCN DIA 80M42 A233J), operaia,

[redacted] entrambi residenti a Quattro Castelle in via E. Fanfani

[redacted] n. 15,

9) CAMPIOLI GIOVANNI, nato a Verrano sul Crostolo il 2

[redacted] febbraio 1934, (codice fiscale dichiarato: CMP GNN 34E21

[redacted] M123L), artigiano,

10) ALBERTINI DOMENICA, nata a Castelnuovo ne' Monti il

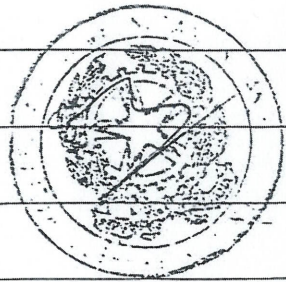
[redacted] gennaio 1946, (codice fiscale dichiarato: LFR DND 49E21

[redacted] M123L), casalinga, entrambi residenti a Quattro Castelle in via

[redacted] E. Fanfani n. 15,

11) FANTUZZI VIVIANO, nato a Sala Paganza il 6 maggio 1942,

[redacted] (codice fiscale dichiarato: FNT VVN 46E06 H682C),



12) LAMBERTI ADA, nata a Quattro Castella il 22 novembre

1951, (codice fiscale dichiarato: IME DAE 51502 H1307

liberi professionisti,

entrambi residenti a Quattro Castella in via O. ...

6,

13) BIANCHINI SERENO, nato a Quattro Castella il 29 gennaio

1947, (codice fiscale dichiarato: BNC CNV 44320

libero,

14) COSTI ADOLFA, nata a Reggio Emilia il 13 novembre

1945, (codice fiscale dichiarato: CSE CSE 50510 H0000),

residente a Quattro Castella, via ...

6,

15) CARPI MARCO, nato a Montebello Emilia il 12 novembre

1945, (codice fiscale dichiarato: CSE CSE 50510 H0000),

residente a Quattro Castella, via ...

16) CARPI MAURIZIO, nato a Montebello Emilia il 21 novembre

1945, (codice fiscale dichiarato: CSE NAE 63524 F4311),

residente a Quattro Castella, via ...

17) CARPI MATTEO, nato a Reggio Emilia il 29 ottobre

1945, (codice fiscale dichiarato: CSE NAE 63520 H2230),

18) CERVI FRANCA, nata a Quattro Castella il 26 marzo

1945, (codice fiscale dichiarato: CSE NAE 44360 H1000),

entrambi residenti a Quattro Castella in via ...

19) FONTANILI PIER GIUSEPPE, nato a Quattro Castella il

1950, (codice fiscale dichiarato: CSE NAE 44360 H1000),

nbr
2T)
n
iaic
E)
50,
n
62,
re
0),
13,
4,
3,
3
ce

[REDACTED]

finanziario, il quale dichiara di intervenire al presente

nella sua qualità di Amministratore Unico della società:

"ARETUSA SRL", con sede in Bibbiano, in via G.B. Venturi n.

100, iscritta al n. 197288 R.E.A. di Reggio Emilia, codice

fiscale e n. di iscrizione al Registro Imprese 00762780351,

capitale Euro 36.400,00 (trentaseimilaquattrocento virgola

zero zero),i.v., al presente facoltizzato, in forza di

delibera assembleare in data 22 luglio 2003 che in estratto

al presente si allega sotto lettera "E" i quali intervengono

in qualità di proprietari dell'area sita nel Comune di

Quattro Castella in località Capoluogo, interessata dal Piano

Particolareggiato in oggetto, in seguito denominati "soggetti

attuatori",

Componenti, cittadini italiani, delle cui identità personali,

qualifica e poteri io notaio sono certo,

i quali,

PREMESSO:

- che i soggetti attuatori sono proprietari di un terreno

libero da costruzioni con destinazione residenziale di

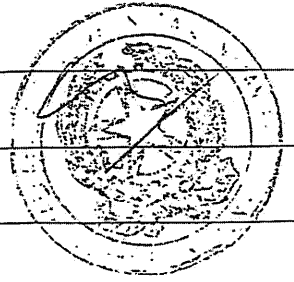
espansione soggetto a Piano Particolareggiato e classificato

come PP3 già censito al N.C.T. del Comune di Quattro Castella

al foglio 11, mappali 176, 453,338, 557,556,523 (ex

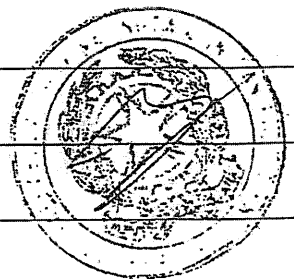
163/a),164,404,405,406,407,165,436,126,127,128,129,130,149,150,

151,348,349,444,449,450,451,452,131,132,133,134,153,154,170,



	della superficie reale di 87.169,72 mq., e precisam	1
	attualmente censiti nel N.C.T. relativo al foglio 11, c	-
	mappali:	F
	- 176, a. 7,89; 669, a. 85,14; 670, a. 1,84 (di proprietà	-
	Comune di Quattro Castella);	:
	- 671, a. 37,62; 672, a. 8,03 S.N., S.R. 1187; 673, a. 0	:
	338, a. 0,50 (di proprietà della società "IMMOBILIARE ENI	:
	S.R.L.");	:
	- 556, a. 9,16; (di proprietà dei signori Pioppi Simon	:
	Pioppi Stefano, per quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno);	:
	- 680, a. 72,77; 681, a. 18,51 (di proprietà dei sign	:
	Prandi Giovanni e Prandi Imelda, per quota di 1/2 ciascuno)	:
	- 164, a. 13,66 (di proprietà dei signori Massimili	:
	Alfredo e Sconza Ida per quota di 1/2 ciascuno);	:
	- 404, a. 10,58; 405, a. 9,08; (di proprietà dei sign	:
	Albertini Domenica e Campioli Giovanni, per quota di	:
	ciascuno);	:
	- 406, a. 7,71; 407, a. 7,31 (di proprietà dei sign	:
	Fantuzzi Viviano e Lamberti Ada per quota di 1/2 ciascuno);	:
	- 165, a. 26,77; 436, a. 1,41 (di proprietà dei sign	:
	Bianchini Sereno e Costi Adolfa per quota di 1/2 ciascuno);	:
	- 674, a. 5,94; (di proprietà dei signori Carpi Maurizio	:
	quota di 3/4 e Cervi Franca per quota di 1/4);	:
	- 536, a. 46,22; 450, a. 9,87; (di proprietà dei sign	:
	Carpi Marco per quota di 3/4 e Cervi Franca per quota	:

same	1/4);
co	- 451, a. 16,37 (di proprietà dei signori Carpi Marco e Cervi Franca per quota di 1/2 ciascuno);
età	- 676, a. 11,78; 678, a. 1,28; 130, a. 7,82; 348, a. 11,16; 349, a. 8,05; 677, a. 3,98; 675, a. 32,21; 679, a. 0,01; 682, a. 2,40; 683, a. 1,22 (di proprietà dei signori Carpi Marco, Carpi Matteo, Carpi Maurizio per quota di 2/12 ciascuno e Cervi Franca per quota di 6/12);
0,	- 151, a. 7,41; 449 (EX 152), a. 14,60; (di Carpi Matteo per quota di 3/4 in nuda proprietà e Cervi Franca per piena proprietà per quota di 1/4 e usufrutto per quota di 3/4);
EN2	- 128, a. 12,60;
mon	- 129, a. 6,00;
ign	- 149, a. 13,11;
co)	- 150, a. 5,70;
ili	(di proprietà dei signori Carpi Marco, Carpi Matteo, Carpi Maurizio, per quota di 2/9 ciascuno e Cervi Franca per quota di 3/9);
ign	- 603, a. 17,25; 609, a. 49,94; (di proprietà dei signori Carpi Matteo, Carpi Marco, Carpi Maurizio per quota di 2/18 ciascuno e Cervi Franca per quota di 12/18);
);	- 153, a. 71,40; 154, Ha. 1.41.14; 170, a. 20,00; 612, a. 28,13; 615, a. 33,66; 619, a. 35,24; 623, a. 28,71; (di proprietà della società "ARETUSA S.R.L.");
gn	- 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;

• Che il vigente PRG del Comune di Quattro Castella destina

l'area sopraccitata a Zona "C2" Residenziale di espansione

soggetta a P.P., disciplinata dall' Art. 20.9 delle NT.

Attuazione, tale zona coincide con una parte del territorio

Comunale riservata all'espansione dei centri urbanizzati

attuabile tramite Piano Particolareggiato di iniziativa

Privata, denominato P.P.3.;

• Che in data 26 maggio 1999, i soggetti Attuatori hanno

presentato il progetto di Piano Particolareggiato,

• Che la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole

nella seduta del 3 novembre 2002 verbale n°15/2000;

• Che il Consiglio Comunale, con deliberazione n° 33 del

giugno 2001, n. 87 del 27 novembre 2001, n. 15 del

febbraio 2002, ha approvato il Piano Particolareggiato;

- Che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 103 del

novembre 2002, sopra allegata, il Comune di Quattro Castella

approvava in via definitiva il testo della presente

convenzione attuativa del piano particolareggiato

iniziativa privata denominato "P.P.3",

TUTTO CIO' PREMISSO

I Soggetti Attuatori ed il Comune di Quattro Castella, C

sopra rappresentati,

CONVENGONO E STIPULANO

Di provvedere alla concreta attuazione del Piano

Particolareggiata 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

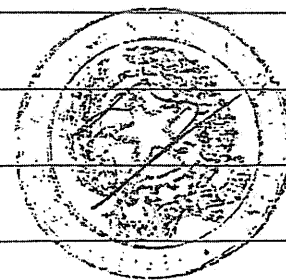
La presente convenzione ha per oggetto la disciplina per la realizzazione del Piano Particolareggiato approvato, in conformità alle prescrizioni grafiche e normative della

Variante Generale al PRG vigente di quanto previsto dagli Artt. 25-46-49 della L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli interventi previsti sono quelli rappresentati negli elaborati progettuali e normativi del Piano 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:

1. Elenco ditte intestate, P.R.G., catastale, norme di attuazione;
2. Rilievo planaltimetrico;
3. Tavola comparti;
4. Profili altimetrici;
5. Rete Gas - Acqua;



	6. Rete Telecom;
	7. Rete Enel;
	8. Rete illuminazione pubblica;
	9. Rete fognature;
	10. Viabilità e segnaletica;
	11. Tavola cessioni:
	Documentazione fotografica
	Relazione geologica
	Relazione tecnica
	Norme di attuazione
	Schema di convenzione
	Relazione tecnico - finanziaria
	Art. 3 - DESTINAZIONE DELLE AREE E DEGLI IMMOBILI E I
	PROGETTUALI
	L'area e gli immobili oggetto della presente convenzione,
	sensi del PRG vigente, sono destinati a zona residenziale
	espansione soggetta a P.P.
	Le attività, gli indici e le destinazioni d'uso ammessi s
	desunti dagli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione
	PRG vigente.
	Art 4-DATI ED INDICI DEL PRG.
	Dati ed indici del PRG vigente:
	• Modalità di Attuazione: iniziativa privata
	• Tipologie Edilizie: case singole, abbinate, maisonettes,
	schiera e condominiali

• Superficie territoriale (S.t.) MQ 92085

• Indice di Utilizzazione territoriale (It) MC/MQ 0.3955

• Superficie Fondiaria (S.f.) MQ come P.P.

• Volume utile (V.) mc 36400

• Altezza massima (H max) m 8.50 per le case singole

abbinate, maisonettes o a schiera, 10,50 mt per le tipologie condominiali.

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

per le case singole, abbinate, maisonettes, o a schiera, n° 3 piani per gli edifici condominiali.

• Rapporto di copertura: 40 % della superficie fondiaria

• Indice di visuale libera (VL) quello del P.P. da prevedersi

comunque nel rispetto degli Art. 7.13 delle NT. di A., minima

0.5

• Distanza dai confini di proprietà e di zona omogenea:

quelle del P.P. da prevedersi comunque nel rispetto degli

Art.10.3-10.4 delle N.T.di A, minima 0.5.

• Distanza tra gli edifici: quelle del P.P. da prevedersi

comunque nel rispetto di cui all'Art. 10.1 delle N.T.di A.

• Distanza dalle strade pubbliche esterne o interne al

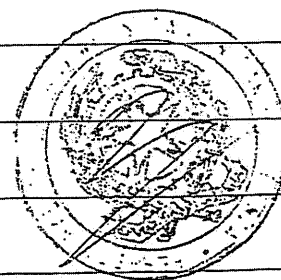
comparto: limite di arretramento riportato sulla Tavola di

PRG e quello previsto dall'Art. 10.2 delle N.T. di A.

• Parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) : minimo 15 mq/

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.

• Autorimesse di pertinenza degli edifici (P3) : minimo mq/ 100 mq di superficie utile come disposto dall'Art. 8,

delle N.T. di A.

Art. 5 - DATI E INDICI DI PROGETTO

Dati ed indici del Piano Particolareggiato:

• Modalità di Attuazione: iniziativa privata.

• Tipologie Edilizie: case singole, abbinate, maisonnettes schiera e condominiali.

• Superficie territoriale (S.t.) MQ 87169.72 (450.65 stradale)=86719.07 MQ

• Indice di Utilizzazione territoriale (It) MC/MQ 0.3911

• Superficie Fondiaria (S.f.) MQ 47463.10

• Volume utile (V.) mc 33915

• Altezza massima (H max) m 8.50 per le case singole, abbinate, maisonnettes o a schiera, 10,50 per le tipologie condominiali.

• Numero massimo di piani (NP) n° 2 piani utili fuori per le case singole, abbinate, maisonnettes, o a schiera, piani per gli edifici condominiali

• Rapporto di copertura: 40 % della superficie fondiaria

• Indice di visuale libera (VL) quello del P.P. da prevedersi comunque nel rispetto degli Art. 7. 13 delle N.T. di A.

• Distanza dai confini di proprietà e di zona omogenea quelle del P.P. da prevedersi comunque nel rispetto degli

10.3-10.4 delle N.T.di A, minima 0.5.

imo • Distanza tra gli edifici : quelle del P.P. da prevedersi

6, comunque nel rispetto di cui all'Art. 10.1 delle N.T.di A.

• Distanza dalle strade pubbliche esterne o interne al

comparto: limite di arretramento riportato sulla Tavola di

PRG e quello previsto dall'Art. 10.2 delle N.T. di A.

• Parcheggi di urbanizzazione primaria (Pi) : commerciale 75

tes mq/100 mq, residenza 15 mq/ 100 mq di superficie utile

residenziale edificabile e per gli usi compatibili con la

5 residenza quelle di cui all'Art. 5 delle N.T.di A.

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

100 mq di superficie utile come disposto dall'Art. 8, la delle

N.T. di A.

Art. 6 - IDENTIFICAZIONE DEGLI ONERI E DEGLI OBBLIGHI A

sin CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

pol Gli oneri e gli obblighi, che il soggetto Attuatore si

assume, consistono:

i t a) - nella cessione gratuita al Comune di Quattro Castella

a, delle aree e relative opere di Urbanizzazione primaria;

b) nella cessione gratuita al Comune di Quattro Castella

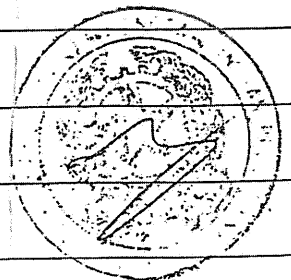
a delle aree occorrenti per la realizzazione delle opere di

aveo urbanizzazione secondaria;

c) nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria

mog come specificato negli art. successivi;

gli d) nella realizzazione delle aree verdi di urbanizzazione;



e) nella prestazione delle necessarie garanzie finanziarie.

f) i proprietari dei lotti 18-19-25-28-29-34 e comuni proprietari delle aree a verde privato incluse nell'area di rispetto e confinanti con la nuova variante stradale (tangenziale) si impegnano espressamente a non costruire, installare alcun fabbricato e/o manufatto anche precario, mobile di qualsiasi natura e materiale nell'area destinata a verde privato soggetta a fascia di rispetto.

I medesimi si impegnano a consentire all'Amministrazione esecutrice della variante tangenziale, di costruire opere di contenimento contro l'inquinamento acustico, concordano con essa modalità di dislocazione, dando disponibilità dell'area necessaria sempre all'interno del verde di rispetto, ad eccezione del lotto 34 (commerciale).

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

Art. 7 - MODALITA' ESECUTIVE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato potrà essere suddiviso in sub-comparti di intervento funzionali da determinarsi alla presentazione dei progetti esecutivi di urbanizzazione.

Le singole concessioni edilizie per la costruzione degli edifici all'interno dei sub-comparti potranno essere rilasciate solo dopo il rilascio dalla Concessione Edilizia relativa al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione del sub-comparto nel quale ricadono:

rie. il Soggetto Attuatore dovrà realizzare le opere di
inquin urbanizzazione di tutto il comparto, indipendentemente dai
area tempi di attuazione dei predetti sub-comparti.
trao In ogni caso le autorizzazioni di usabilità degli edifici
trui saranno subordinate al completamento funzionale delle opere
ari di urbanizzazione relative al sub-comparto in cui ricadono.

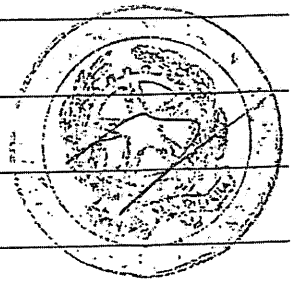
stin **Art. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle elencate
zio 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
dal Attuazione del PRG vigente, e specificatamente per il Piano
ssa particolareggiato in oggetto consistono in:

- is a) Strade di servizio
- b) Parcheggi pubblici Pl;
- dde c) Marciapiedi e percorsi pedonali attrezzati;
- d) Aree verdi;
- e) Fognature per lo smaltimento delle acque bianche e nere;
- o f) Impianti di illuminazione pubblica;
- a g) Reti tecnologiche di distribuzione acqua, gas, energia
elettrica, telefono;
- de h) Sottostazioni e centraline delle reti tecnologiche;
- esse i) Spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti;

lizz **Art. 9 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

zio Le opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo
verranno realizzate dal Soggetto Attuatore sulla base degli



schemi di massima contenuti nel Piano Particolareggiato
progetti esecutivi che preciseranno puntualmente tutte
opere e che dovranno essere sottoposti alla approvazione
competenti Uffici Comunali nonché subordinati al rilascio
della prescritta Concessione Edilizia, e, ove necessario,
trasmessi alla Soprintendenza per quanto di competenza.

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 lire 1.146.000

(unmiliardocentoquarantaseimilioni), Euro 591.85
(cinquecentonovantunomilottocentocinquantanove

sessantuno), corrispondente a lire 91
(novantunomiladuecentotrentacinque) pari a Euro 4

(quarantasette virgola dodici) al mq di superficie ut
risultando quindi superiore alla quota di lire 49443 al mq

Su prevista dalla Delibera della G.C. N° 110/98 del 21/5/98
con cui sono state determinate le tariffe degli oneri.

In virtù degli impegni realizzativi assunti dal Soggetto
Attuatore con la presente Convenzione, le opere

concessionarie dei singoli edifici devono pertanto intendersi
esonerate dal pagamento di ulteriori oneri concernenti

opere di Urbanizzazione Primaria ad eccezione dell'importo
di depurazione, stabilito nella percentuale del

dell'importo delle opere di U1, e dell'88% delle opere di U2

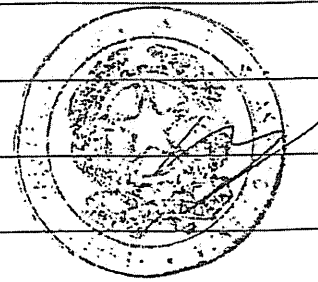
to (Urbanizzazione Secondaria) per un periodo di 10 anni dalla
utte data di stipula della presente convenzione e ciò anche
one nell'eventualità che il Comune di Quattro Castella provveda
rile nei prossimi anni alla maggiorazione degli oneri di UI dovuti
essa per gli interventi edificatori nell'ambito del territorio
Comunale.

sult Art. 10 - CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE OPERE DI
i E URBANIZZAZIONE

as Le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione
000 primaria sono quelle indicate nelle tavole n° 5/6/7/8/9/10 di
1.85 Piano Particolareggiato, nella relazione finanziaria e nei
vir più dettagliati progetti esecutivi di cui al precedente Art.
91 8. Le opere relative alla erogazione di pubblici servizi
4 saranno eseguite secondo le disposizioni delle aziende
ut erogatrici (Enel, Telecom, Agac, ecc..) con possibilità di
al r modifica ai tracciati qualora in sede esecutiva siano
1/5/ impartite dalle aziende suddette indicazioni per soluzioni
diverse da quelle progettate.

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

del Le strade e i parcheggi dovranno essere corredati della
e d relativa segnaletica verticale ed orizzontale, da concordare



	con gli uffici tecnici Comunali competenti, nel rispetto
	Decreto Legislativo del 30 aprile 1992, n° 285 e del D
	del 16 dicembre 1992, n° 495 e successive modifiche.
	Le aree verdi dovranno essere sistemate a p
	opportunamente livellate, dovranno essere realizzat
	sistemi di scolo delle acque meteoriche, dovranno e
	piantati gli alberi e gli arredi previsti in progetto.
	Art. 11 - VIGILANZA E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIO
	Il Soggetto Attuatore è tenuto a comunicare al Comun
	Quattro Castella la data di inizio dell'esecuzione
	opere di urbanizzazione, che deve avvenire entro un anno
	rilascio della relativa concessione edilizia,
	comunicazione deve essere effettuata anche in caso
	sospensione e ripresa della esecuzione delle opere.
	La vigilanza in corso d'opera compete in primo luogo
	Soggetto Attuatore, che lo esercita fino al collaudo ed
	presa in carico da parte del Comune di Quattro Castella.
	Il Comune di Quattro Castella potrà disporre l'event
	sospensione dei lavori, in caso di difformità rispetto
	progetto autorizzato, nonché ordinare quelle prescriz
	tecniche necessarie per la buona esecuzione degli sta
	L'inadempienza, l'incompletezza o l'inidoneità d
	esecuzione delle opere previste, autorizzerà il Comune
	Quattro Castella, previo avviso al Soggetto Attuatore
	provvedere d'ufficio utilizzando le somme versate c

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.

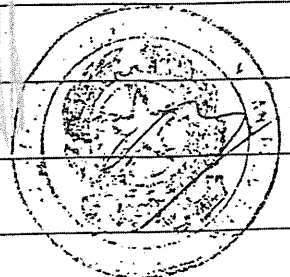
La richiesta dovrà essere corredata da ogni documentazione tecnica o amministrativa necessaria (quali ad esempio:

dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, ai sensi della legge 46/90, completa di relazione sulle tipologie, dei materiali utilizzati, schema dagli impianti, certificazione dei requisiti dell'installatore, progetto; controllo impianti di terra effettuato dall'Ente competente; dichiarazioni di conformità relativi agli allacciamenti alle reti tecnologiche).

Entro e non oltre 90 giorni dalla richiesta inoltrata dal Soggetto Attuatore, il Comune di Quattro Castella, per il tramite dei propri incaricati, provvederà ad eseguire sopralluogo, il 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 ARSE DESTINATE AD OPERE DI URBANIZZAZIONE



	Il Soggetto Attuatore cederà gratuitamente al Comune
	Quattro Castella le aree e le opere di urbanizzazione,
	norma dell'Art.28 della legge urbanistica n° 1150/194
	dell'Art. 8 della Legge 7675/67 e dall'Art. 22 della L.
	47/78 e successive modificazioni ed integrazioni.
	La parte cedente garantisce fin d'ora la piena proprietà e
	libera disponibilità degli immobili che vengono ceduti liber
	da iscrizioni ipotecarie - anche fiscali - e trascrizioni
	comunque pregiudizievoli.
	Le aree e le opere stesse rimangono in pieno possesso
	responsabilità del Soggetto Attuatore 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
	delle aree, in qualsiasi momento anche prima del collaudo
	finale.
	L'esatta individuazione delle aree di cessione risulterà da
	specifico frazionamento, allegato all'atto.
	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 rimane a carico del

Soggetto 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

referita alla depurazione, di urbanizzazione secondaria e al

costo di costruzione, 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

Il Soggetto Attuatore, a garanzia dell'adempimento degli

obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente

convenzione, contestualmente alla sua formalizzazione in atto

pubblico, presta apposita cauzione a favore del Comune di

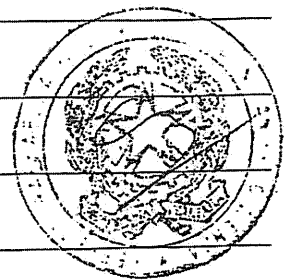
Quattro Castella, a mezzo di fidejussione, per l'importo di

lire 659.500.000

(ottocentocinquantanovemilionicinquecentomila) pari a Euro

443.894,70

(quattrocentoquarantatremilaottocentonovantaquattro virgola



	settanta).
	Corrispondente al 75% dell'importo delle opere di
	urbanizzazione (iva e spese tecniche comprese) risultante da
	Computo metrico estimativo allegato al progetto del Piano
	Particolareggiato.
	Nel contratto fidejussorio deve essere ed è escluso il
	beneficio della preventiva esecuzione del debitore
	principale, di cui al 2° comma dell'Art. 1944 del C.C.,
	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
	lettera liberatoria del Comune di Quattro Castella.
	E' consentito lo svincolo parziale dalla fidejussione
	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 all'

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, nonché, ove necessario, all'invio in

Soprintendenza per quanto di competenza.

È consentito il trasferimento di volumetria tra i lotti solo

nel caso di lotti contigui o della medesima proprietà.

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

DEGLI EDIFICI

Il Soggetto Attuatore si impegna 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 impegna altresì a completare e rendere agibili le opere e

gli impianti di urbanizzazione nonché a costruire gli edifici

previsti, nel termine massimo di 10 (dieci) anni a decorrere

dalla data di stipula della presente convenzione.

Art. 18 - ABITABILITA' E AGIBILITA' DEI FABBRICATI

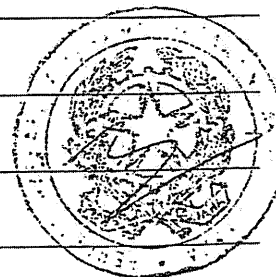
Le autorizzazioni di abitabilità o di usabilità dei

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

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 verde come previsto nel progetto di Piano Particolareggiato.

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

- Le opere da eseguirsi consistono nella realizzazione sagomatura e livellamento con eventuale riporto superficiale di terreno vegetale, nella regolazione delle acque meteoriche al fine di assicurare lo scolo regolare nella seminazione prato, nella piantagione, e la manutenzione fino ad avvenuto attecchimento delle essenze arboree e arbustive.

- 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.

Art 20 - RAPPORTO TRA IL SOGGETTO ATTUATORE ED I SUOI

SUCCESSORI OD AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO

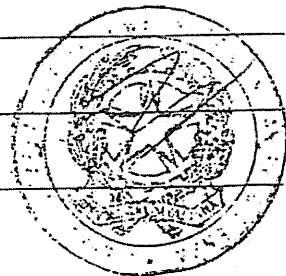
I successori od aventi causa a qualsiasi titolo dell'attuatore

Soggetto Attuatore, o per atto mortis causa o tra vivi, in particolare, per quest'ultimo caso, per compravendita di alcune o di tutte le particelle immobiliari interessate dal Piano Particolareggiato, subentreranno in ogni obbligo ed onere contratti dal soggetto Attuatore con la presente convenzione e non ancora adempiuti.

Il Soggetto Attuatore sottoscrittore del presente atto potrà essere esonerato dalle responsabilità inerenti l'adempimento della convenzione a condizione che abbia integralmente trasferito, facendone espressa menzione nei relativi rogiti, ai propri acquirenti od aventi causa, tutti i patti e le clausole contenuti nella convenzione stessa e sempre che i compratori od aventi causa medesimi si siano sostituiti, a favore del Comune di Quattro Castella, nella prestazione delle garanzie totali o parziali di cui al precedente Art. 15.

Art 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 al 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

oltre 60 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico,

pieno rispetto del principio del contraddittorio e

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

convenzione, salve le sanzioni previste al riguardo dalle

norme vigenti in materia, dà diritto al Comune di Quindici

Castella di trattenerne, se del caso, in tutto o in parte

la somma, in base alla gravità della violazione commessa, la cauzione prestata

per la garanzia, a suo insindacabile giudizio, laddove

possibile, alla realizzazione d'ufficio di quanto

pretermesso, con spese a carico del Soggetto Attuatore

inadempiente.

Art. 23 - SPESE, IMPOSTE E TASSE

Il presente atto sarà registrato e trascritto a cura

del Soggetto Attuatore.

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti

al presente atto sono a carico del Soggetto Attuatore,

invoca le norme di agevolazione in vigore.

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 e con rinuncia a qualsiasi ipoteca legale.

E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto in parte a macchina, con nastro indelebile, sotto mia direzione, da persona di mia fiducia, ed in parte a mano da me, del quale ho dato lettura ai Comparenti, che a mia domanda lo approvano ed a conferma con me lo sottoscrivono in fine e a margine a norma di legge.

Consta di otto fogli bollati, dei quali sono occupate con la scritturazione ventotto intere facciate, oltre quanto di questa venticinovesima.

F.TO: GIULIANA MOTTI

F.TO: MENCINI ERNESTO

F.TO: PIOPI SIMONA

F.TO: PIOPI STEFANO

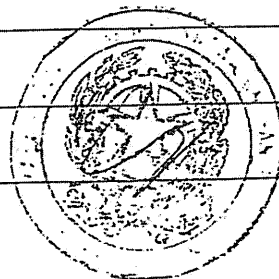
F.TO: PRANDI IMELDE

F.TO: PRANDI GIOVANNI

F.TO: MASSIMILIANO ALFREDO

F.TO: SCONCA IDA

F.TO: CAMPIONI GIOVANNI



Allegato "A" al Rep. N. 287/03/5834

COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

Provincia di Reggio Emilia

◆◆◆◆◆◆◆◆◆◆

PROVVEDIMENTO N 2 DEL 02/01/2003

OGGETTO: Proroga incarico di direzione all'Arch. Giuliana Motti dal 1/1/2003 alla scadenza del mandato elettorale.

IL SINDACO

VISTO il Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi - Organizzazione e dotazione dell'Ente", approvato con deliberazione di Giunta n. 169 dell'08/11/99, modificato con deliberazione di Giunta n. 41 del 29/03/2001;

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta n. 182 del 19/11/99 con la quale è stata istituita l'area Assetto ed uso del territorio, comprendente i settori "Lavori Pubblici/Patrimonio/Ambiente" "Attività Produttive" - "Urbanistica/Edilizia Privata";

RICHIAMATA inoltre la deliberazione di Giunta n.199 del 28/12/00 con la quale:
- è stata disposta per l'anno 2001, l'assegnazione delle funzioni di direzione dell'area suddetta, mediante la stipulazione di un contratto a tempo determinato di dirigente al di fuori della dotazione organica, ai sensi dell'art. 110 del D.Lgs n. 267/2000 con l'arch. Motti Giuliana

sono state confermate le mansioni, funzioni e compiti all' Arch. Motti, ed è stato determinato il trattamento economico e giuridico per l'anno 2001;

VISTA la deliberazione di Giunta n. 159 del 27/12/2001, con la quale si dispone la proroga del contratto di dirigente all'Arch. Motti Giuliana fino al 31/12/2002, confermando le funzioni di Direzione dell'Area assetto ed uso del territorio, nonché il trattamento economico già previsto per l'anno 2001, con la possibilità di modificare la retribuzione di posizione, durante la validità del contratto, in relazione alle variazioni delle funzioni affidate;

VISTA la deliberazione di G. C. n.26 del 14/03/2002 con la quale è stato stabilito in nuovo trattamento economico dell'Arch. Giuliana Motti;

VISTA la deliberazione di G.C. n.147 del 30/12/2002, con la quale si dispone la proroga del contratto di dirigente all'Arch. Motti Giuliana fino alla scadenza del mandato elettorale, confermando le funzioni di Direzione dell'Area assetto ed uso del territorio, nonché il trattamento economico già previsto con deliberazione di G.C. n. 26 del 14/03/2002, con la possibilità di modificare la retribuzione di posizione, durante la validità del contratto, in relazione alle variazioni delle funzioni affidate;

ITENUTO conseguentemente di prorogare le funzioni di direzione all'arch. Motti Giuliana con decorrenza 01/01/2003 e fino alla scadenza del proprio mandato elettorale;



IL VICE SINDACO GENERALE
(Arch. Giuliana Motti)



DECRETA

Di prorogare l'incarico di Dirigente dell'Area assetto ed uso del territorio all'Arch. Motti
Juliana, [redacted] con decorrenza dal 01/01/2003 fino
alla scadenza del mandato elettorale;

Di dare atto che alla stessa sono confermate tutte le mansioni, i compiti e le funzioni, fatta
eccezione del il Servizio Commercio passato alla direzione dell'Area Affari Generali e Risorse,
nonché il trattamento economico previsto nella deliberazione di Giunta n.26 del 14/03/2002, dando
atto che la retribuzione di posizione dovrà essere rivista in relazione alla variazione delle funzioni
affidate:

Di dare atto che il conferimento delle funzioni di cui sopra, possono essere revocate con proprio
provvedimento, tenuto conto di quanto stabilito dalla vigente contrattazione collettiva nazionale di
lavoro per il personale dirigenziale degli Enti Locali e che la revoca può essere disposta per
inosservanza alle direttive del Sindaco e/o degli Assessori di riferimento o in caso di mancato
aggiungimento al termine di ciascun anno finanziario degli obiettivi assegnati.

Di trasmettere il presente provvedimento all'interessata, e di trasmettere copia al Servizio
personale per i provvedimenti di competenza.

Castello Castella, li' 02/01/2003



Il Sindaco
Beggi Cesare



IL VICE SEGRETARIO GENERALE
(Giovanni Lotti)





COMUNE DI QUATTRO CASTELLA
Provincia di Reggio Emilia

RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo Comunale di Quattro Castella ho notificato
in questo giorno 16 GEN. 2003 copia del presente atto
al Sig. ARPA GIULIANA HOTI
consegnandolo a mani MESSELA
in Quattro Castella via C/O MUNICIPIO

Il Ricevente

Il Messo Comunale



IL MESSO COMUNALE
(Bruna Gabbi)

COMUNE DI QUATTRO CASTELLA
Provincia di Reggio Emilia

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

composta da n° 2 fogli

il 16 GEN 2003



IL VICE SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Andrea Jari)



COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

DELIBERAZIONE N. 103/2002

DEL CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: Variazione alla convenzione attuativa del piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "P.P.3" e sito nel settore nord-ovest del Capoluogo in Via Ancona ed approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 87 del 27.11.2001. Approvazione.

L'anno duemiladue, il giorno 26 del mese di Novembre in Quattro Castella e nel Palazzo del Comune, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa in materia di ordinamento degli Enti Locali nonché delle norme regolamentari Comunali si è riunito il Consiglio Comunale. In sessione Ordinaria di Prima convocazione.

La seduta è PUBBLICA

Presidente: Beggi Cesare

Assiste in qualità di Segretario Dott.ssa Michela Schiena

Alle ore 19.00 il Presidente, riconosciuta la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta.

Al momento della votazione sull'argomento in oggetto viene accertata come dal seguente prospetto la presenza in aula dei Consiglieri:

GENERALITA' DEI CONSIGLIERI	
Beggi Cesare	P
Incerti Luca	A
Grasselli Paolo	P
De Medici Lorenzo	P
Contrucci Luciano	A
Ferrarini Fiorella	P
Castagnetti Viller Renato	A
Fontana Andrea	A
Gnidoni Alex	P
Vincenzi Francesco	P
Costi Daniele	P
Coluccio Anna	P
Fontanilli Eugenio	P
Ganapini Davide	P
Tedeschi Paola	P
Gambarelli Maurizio	P
Boccacci Jean François	A
Consiglieri Presenti N.	12
Consiglieri Assenti N.	5



SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Michela Schiena

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che, con nota presentata agli atti comunali al n. 8405 di P.G. del 26 luglio 2002, i soggetti attuatori richiedevano espressamente una modifica della convenzione attuativa del piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "P.P.5", già approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 87 del 27 novembre 2001, secondo lo schema dagli stessi predisposto (All. 1);

DATO atto che la modifica alla convenzione:

- è stata proposta, al fine di accelerare i tempi di realizzazione per sub-comparti. In considerazione del fatto che la complessità e la dimensione dell'intero Piano Particolareggiato rendono inopportuno subordinare il rilascio delle singole concessioni edilizie, al rilascio della concessione relativa alle opere di urbanizzazione dell'intero comparto; tale esigenza di intervenire per sub-comparti funzionali, è ancor più giustificata dal fatto che una parte del Piano Particolareggiato è esclusivamente destinata a fini commerciali ed un'altra parte ricade all'interno di vincoli fluviali. La realizzazione per sub-comparti consente di dare risposte con modalità e tempi più consoni alle diverse parti del Piano Particolareggiato;

- ha ad oggetto l'art. 7 della convenzione e che dall'approvazione della stessa conseguirà una modifica alla stessa mediante inserimento di apposito comma contemplante espressamente che "Le singole concessioni edilizie per la costruzione degli edifici all'interno dei sub-comparti potranno essere rilasciate solo dopo il rilascio della concessione edilizia relativa al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione del sub-comparto nel quale ricadono", in sostituzione del precedente, di seguito riportato "Il Piano Particolareggiato potrà essere suddiviso in sub-comparti di intervento funzionali da determinarsi alla presentazione dei progetti esecutivi di urbanizzazione.

Le singole concessioni edilizie per la costruzione degli edifici all'interno dei sub-comparti potranno essere rilasciate solo dopo il rilascio della Concessione Edilizia relativa al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dell'intero Piano Particolareggiato;

Il Soggetto Attuatore dovrà realizzare le opere di urbanizzazione di tutto il comparto, indipendentemente dall'attuazione dei predetti sub-comparti.

In ogni caso le autorizzazioni di usabilità degli edifici saranno subordinate al completamento funzionale delle opere di urbanizzazione relative al sub-comparto in cui ricadono".

CONSIDERATO che, inottemperanza alla normativa attualmente vigente ed in particolare all'art. 25 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47 come modificata ed integrata, la Convenzione integrata dalle modifiche suddette, è stata depositata presso l'Ufficio di segreteria del Comune per la durata di giorni 30 (trenta) e per altri 30 (trenta) giorni consecutivi e naturali a far data dal 27 agosto 2002, come da documentazione agli atti, e che tale deposito è stato reso noto mediante avviso e pubblicazione all'albo pretorio del Comune, sulla stampa locale, il tutto al fine dell'eventuale presentazione di osservazioni in merito alla stessa entro i successivi trenta giorni;

VERIFICATO che, entro il termine del 26 ottobre 2002, non sono pervenute osservazioni di sorta da parte di privati, così come si evince dal "protocollo speciale" appositamente istituito al fine di recepire le stesse;

VISTO il parere favorevole espresso, in merito alla modifica di cui in oggetto, dalla Commissione edilizia integrata in data 31 agosto 2002 con verbale n. 8/2002;



IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. G. Bagnoli Scalo



Partecipano alla seduta consiliare gli Assessori non Consiglieri Sigg. Grassi Mario, Iori Dumas e Tagliavini Andrea.

Deliberazione C.C. n. 103

OGGETTO: Variazione alla convenzione attuativa del piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "P.P.3" e sito nel settore nord-ovest del Capoluogo in Via Ancona ed approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 87 del 27.11.2001. Approvazione.

Il Sindaco cede la parola all'Assessore Iori Dumas che relaziona l'argomento in oggetto facendo presente che la complessità e la dimensione dell'intero Piano Particolareggiato rendono inopportuno subordinare il rilascio delle singole concessioni edilizie al rilascio della concessione relativa alle opere di urbanizzazione dell'intero comparto, tale esigenza di intervenire per sub-comparti funzionali, è ancora più giustificata dal fatto che una parte del Piano Particolareggiato è destinata esclusivamente a fini commerciali e un'altra parte ricade all'interno di vincoli fluviali. La realizzazione per sub-comparti consente di dare risposte con modalità e tempi più consoni alle diverse parti del Piano, ed è per questo motivo che questa sera si propone al Consiglio di modificare la convenzione già approvato con atto del Consiglio Comunale n. 87/2001 e più precisamente l'art. 7 della stessa.

Seguono, nell'ordine, gli interventi dei seguenti Consiglieri:

Tedeschi Paola (Capogruppo Lista Civica dei Colli): E' senz'altro un Piano Particolareggiato dibattuto e complesso. E' previsto il rispetto delle distanze dal rio e della circonvallazione. Con questa modifica all'art. 7 della convenzione si concede la possibilità di intervenire sul commerciale. Costituisce un precedente per altri piani particolareggiati, sarei stata più cauta. Non sarei andata a modificare la convenzione per non creare il precedente ma avrei previsto altre soluzioni.

Fontanili Eugenio (Capogruppo C.C.D.): Siamo andati ad allargare l'area per infittirne del residenziale avrei preferito solo il commerciale. Non trovo corretta questa edificazione massiccia in prossimità del centro cittadino.

Grassi Mario: Ritiene indispensabile adottare la soluzione proposta dall'assessore Iori Dumas. La struttura commerciale libera un'attività difficile da utilizzare per i pochi parcheggi a disposizione. Importante scomporre il piano e ridimensionarlo. Importante, anche, il collegamento pedonale che verrà realizzato.

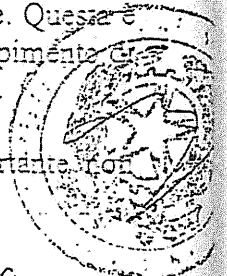
Boccacci Jean François (Capogruppo Lega Nord): La variazione di stasera non ci fa cambiar parere, eravamo contrari alla cementificazione complessiva. La realizzazione del centro commerciale va ad impoverire il nostro centro storico.

Riprende la parola l'Assessore Iori Dumas comunicando che è pronto anche l'altro comparto non coinvolto dal corso d'acqua. Non sono in grado di dare una risposta su soluzioni diverse. Questa è la proposta che i nostri uffici hanno privilegiato. E' un infittimento ma per noi è un riempimento di una zona vocata a tale destinazione e verrà completata con urbanizzazioni idonee all'area.

Sindaco: Nuovamente illustra l'esigenza tecnica che ha portato alla modifica. Importante non sprecare il territorio, ma avere come obiettivo quello di costruire bene e meglio.



Handwritten signature of the Mayor, appearing to read "A. Dumas".



RITENUTO pertanto per i motivi espressi in precedenza che nulla osti all'approvazione in via definitiva delle modifiche apportate alla convenzione attuativa dell'intervento di cui in oggetto;

VISTI:

- la Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47, come successivamente modificata ed integrata;
- il Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

VISTO il parere favorevole, formulato sulla proposta di deliberazione dai Responsabili dei Settori competenti, in ordine alla regolarità tecnica;

I Consiglieri Incerti Luca e Boccacci Jean François escono dall'aula, il numero dei presenti è di n. 12;

CON voti espressi nei modi di legge e con il seguente esito:

Consiglieri presenti: n. 12

Voti contrari: n. 3 (Fontanili Eugenio e Ganapini Davide – Gruppo C.C.D., Tedeschi Paola
Capogruppo Lista Civica dei Colli)

Voti favorevoli: n. 9;

DELIBERA

1. di approvare, in ottemperanza all'art. 25 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47 come modificata ed integrata, in via definitiva la modifica della convenzione attuativa del piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "P.P.3", già approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 87 del 27 novembre 2001, secondo quanto esposto nel documento allegato al presente atto (All. 1);
2. di dare atto che a fronte di quanto sopra esposto, l'art. 7 della convenzione attuativa dell'intervento di cui in oggetto, viene modificato nel testo che di seguito si riporta: "Le singole concessioni edilizie per la costruzione degli edifici all'interno dei sub-comparti potranno essere rilasciate solo dopo il rilascio della concessione edilizia relativa al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione del sub-comparto nel quale ricadono";
3. di dare atto che, la convenzione attuativa e l'atto notarile di costituzione di servitù passiva dovranno essere sottoscritti preventivamente alla realizzazione degli interventi;
4. di incaricare il Dirigente di Area di procedere a tutti gli adempimenti conseguenti dal presente atto, in ottemperanza alla normativa nazionale, regionale e regolamentare comunale attualmente vigente;
5. di dichiarare, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000, il presente atto immediatamente esecutivo in virtù dell'urgenza del provvedimento con la seguente separata votazione:

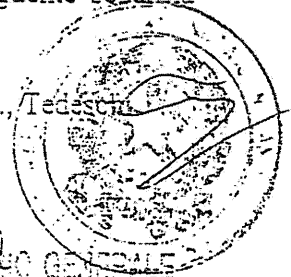
Consiglieri presenti: n. 12

Voti contrari: n. 3 (Fontanili Eugenio e Ganapini Davide – Gruppo C.C.D., Tedeschi Paola – Capogruppo Lista Civica dei Colli)

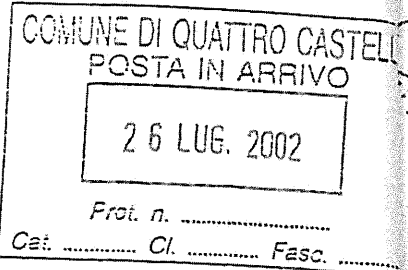
Voti favorevoli: n. 9.



SECRETARIO GENERALE
Dott. ssa Antonia Schiava



ALLEGATO 1 ALLA DELIBERA C.C.
N. 103 DEL 26.11.2002



COMUNE DI QUATTRO CASTELLA
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

Area Assetto e Uso del Territorio
Settore Edilizia — Urbanistica — Privata — Attività Produttive

PIANO PARTICORALEGGIATO
DI INIZIATIVA PRIVATA
P.P.3.

SCHEMA DI CONVENZIONE



SECRETARIO GENERALE
[Handwritten Signature]



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

1. COMUNE di QUATTRO CASTELLA con sede in Piazza Dante n° 1- Quattro Castella (codice Escala) rappresentato dal Dirigente settore _Usò ed Assetto del Territorio Arch. Giuliana Monti, la quale interviene nel presente atto nell'esclusivo interesse, in nome e per conto del Comune stesso;

2. Signori:

• Immobiliare Enzoia s.r.l con sede in Bibbiano , Via Il Giogno n°9, amministratore unico:
Menozzi Ernesto nato a Quattro Castella il 2/4/1938.
P. IVA 01632690353

• Pioppi Simona : nata a Castellinovo di Modena il 23/1/1959, residente a Quattro Castella in via _____
n° 123, C.F. PPI SIM 77002041974

• Pioppi Stefano: nato a Castellinovo di Modena il 23/1/1959, residente a Quattro Castella in via _____
n° 123, C.F. PPI STE 77002041974

• Prandi Imelde: nata a Quattro Castella il 3/6/1939, residente a Quattro Castella in via _____
n° 123, C.F. PRN IME 03024511939

• Prandi Giovanni: nato a Quattro Castella il 21/6/1945, residente a Quattro Castella in via _____
n° 123, C.F. PRN GIO 03024511945

• Massimiliano Alfredo: nato a _____ il _____, residente a _____
C.F. _____

• Sconza Ida: nata a _____ il _____, residente a _____
C.F. _____

• Campioli Giovanni: nato a _____ il _____, residente a _____
C.F. _____

• Alberini Domenica: nata a Castellinovo di Modena il _____, residente a _____
C.F. _____

• Fantuzzi Viviano: nato a _____ il _____, residente a _____
C.F. _____

• Lamberti Ada: nata a _____ il _____, residente a _____
C.F. _____

• Bianchini Sereno: nato a Quattro Castella il _____, residente a _____
C.F. _____

• Costi Adolfo: nato a Reggio Emilia il _____, residente a _____
C.F. _____

• Carpi Marco: nato a Montebello Emilia il _____, residente a _____
C.F. _____

• Carpi Maurizio: nato a Montebello Emilia il _____, residente a _____
C.F. _____

• Carpi Matteo: nato a _____, residente a _____
C.F. _____

• Cervi Franca: nata a _____, residente a _____
C.F. _____

• Arzusa s.r.l con sede in Bibbiano , Via G.E. Vezzari n°100, amministratore delegato:
Fontanili Barbara _____
P. IVA 00762780351

Arzusa s.r.l con sede in Bibbiano , Via G.E. Vezzari n°100, amministratore delegato:
Fontanili Barbara _____
P. IVA 00762780351

Arzusa s.r.l con sede in Bibbiano , Via G.E. Vezzari n°100, amministratore delegato:
Fontanili Barbara _____
P. IVA 00762780351

Arzusa s.r.l con sede in Bibbiano , Via G.E. Vezzari n°100, amministratore delegato:
Fontanili Barbara _____
P. IVA 00762780351

Arzusa s.r.l con sede in Bibbiano , Via G.E. Vezzari n°100, amministratore delegato:
Fontanili Barbara _____
P. IVA 00762780351

Arzusa s.r.l con sede in Bibbiano , Via G.E. Vezzari n°100, amministratore delegato:
Fontanili Barbara _____
P. IVA 00762780351

Arzusa s.r.l con sede in Bibbiano , Via G.E. Vezzari n°100, amministratore delegato:
Fontanili Barbara _____
P. IVA 00762780351

Arzusa s.r.l con sede in Bibbiano , Via G.E. Vezzari n°100, amministratore delegato:
Fontanili Barbara _____
P. IVA 00762780351

Arzusa s.r.l con sede in Bibbiano , Via G.E. Vezzari n°100, amministratore delegato:
Fontanili Barbara _____
P. IVA 00762780351

Arzusa s.r.l con sede in Bibbiano , Via G.E. Vezzari n°100, amministratore delegato:
Fontanili Barbara _____
P. IVA 00762780351

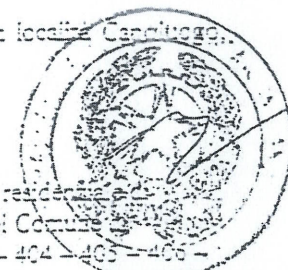
Arzusa s.r.l con sede in Bibbiano , Via G.E. Vezzari n°100, amministratore delegato:
Fontanili Barbara _____
P. IVA 00762780351

1. I quali intervengono in qualità di proprietari dell'area sita nel Comune di Quattro Castella, in località Capotogno, interessata dal Piano Particolareggiato in oggetto, in seguito denominati "soggetti Amatori";

PREMESSO

• Che i soggetti amatori sono proprietari di un terreno libero da costruzioni con destinazione residenziale e espansione soggetto a Piano Particolareggiato e classificato come P.P.3 censito al N.C.T. del Comune di Quattro Castella al foglio 11 mappali 176 - 453 - 338 - 557 - 556 - 523 (ex 163/a) - 144 - 404 - 403 - 406 - 407 - 165 - 436 - 126 - 127 - 123 - 129 - 130 - 149 - 150 - 151 - 343 - 349 - 444 - 449 - 450 - 451 - 452 - 131 - 132 - 133 - 134 - 153 - 154 - 170 della superficie reale di 87169,72 mq.

• Che il Comune di Quattro Castella è dotato di P.R.G. Variante Generale approvata con delibera di Giunta Regionale n° 216 del 12/10/1999



- Che il vigente PRG del Comune di Quattro Castella destina l'area sopraccitata a Zona "C2" Residenziale di espansione soggetta a P.P., disciplinata dall' Art. 20.9 delle N.T. di Attuazione, tale zona coincide con una parte del territorio Comunale riservata all'espansione dei centri urbani, attuabile tramite Piano Particolareggiato di iniziativa Privata, denominato P.P.3.;
- Che in data ___ i soggetti Amatori hanno presentato il progetto di Piano Particolareggiato, e questo è stato pubblicato nelle forme di legge dal ___ al ___;
- Che la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole nella seduta del ___ verbale n° ___;
- Che il Consiglio Comunale, con deliberazione n° ___ del ___ ha approvato il Piano Particolareggiato;

TUTTO CIO' PREMesso

I Soggetti Amatori ed il Comune di Quattro Castella, come sopra rappresentati,

CONVENGONO E STIPULANO

Di provvedere alla concreta attuazione del Piano Particolareggiato 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 Particolareggiato approvato, in conformità alle prescrizioni grafiche e normative della Variante Generale al PRG vigente e di quanto previsto dagli Art. 25-45-49 della L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

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

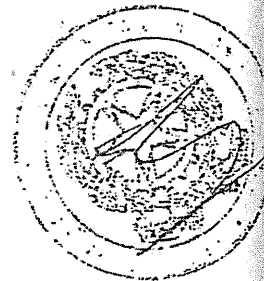
Gli elaborati sono quelli prescritti dall'Art. 49 della L.R. 47/78 e successive modificazioni che di seguito si elencano:

1. Elenco ditta intestata, P.R.G., catastale, norme di attuazione;
 2. Rilievo planaltimetrico;
 3. Tavola comparti;
 4. Profili altimetrici;
 5. Rete Gas - Acqua;
 6. Rete Telecom;
 7. Rete Enel;
 8. Rete illuminazione pubblica;
 9. Rete fognature;
 10. Viabilità e segnaletica;
 11. Tavola cessioni:
- Documentazione fotografica
Relazione geologica
Relazione tecnica
Norme di attuazione
Schema di convenzione
Relazione tecnico - finanziaria

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 "C2" residenziali 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.



Stampa circolare con il testo "COMUNE DI QUATTRO CASTELLA" e "CONSIGLIO COMUNALE".

Art. 4 — DATI ED INDICI DEL P.R.G.

Dati ed indici del PRG vigente:

- Modalità di Attuazione: iniziativa privata
- Tipologie Edilizie: case singole, abbinate, maisonnettes, a schiera e condominiali.
- Superficie territoriale (S.t.) MQ 92085
- Indice di Utilizzazione territoriale (Lr) MC/MQ 0.3955
- Superficie Fondiaria (S.f) MQ come P.P.
- Volume utile (V.) mc 36400
- Altezza massima (H max) m 8.50 per le case singole abbinate, maisonnettes o a schiera, 10,50m per le tipologie condominiali.
- Numero massimo di piani (NP) n° 2 piani utili fuori terra per le case singole, abbinate, maisonnettes, o a schiera, n° 3 piani per gli edifici condominiali.
- Rapporto di copertura: 40 % della superficie fondiaria
- Indice di visuale libera (VL) quello del P.P. da prevedersi comunque nel rispetto degli Art. 7.13 delle N.T. di A., minima 0.5
- Distanza dai confini di proprietà e di zona omogenea: quelle del P.P. da prevedersi comunque nel rispetto degli Art. 10.3-10.4 delle N.T. di A., minima 0.5.
- Distanza tra gli edifici : quelle del P.P. da prevedersi comunque nel rispetto di cui all'Art. 10.1 delle N.T. di A.
- Distanza dalle strade pubbliche esterne o interne al comparto: limite di arretramento riportato sulla Tavola di PRG e quello previsto dall'Art. 10.2 delle N.T. di A.
- Parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) minimo 15mq/ 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.
- Autorimesse di pertinenza degli edifici (P3) ; minimo 30mq/ 100 mq di superficie utile come disposto dall'Art. 8,1a delle N.T. di A.

Art. 5 — DATI E INDICI DI PROGETTO

Dati ed indici del Piano Particolareggiato:

- Modalità di Attuazione: iniziativa privata.
- Tipologie Edilizie: case singole, abbinate, maisonnettes, a schiera e condominiali.
- Superficie territoriale (S.t.) MQ 87169.72 (-450.65 area stradale)=86719.07 MQ
- Indice di Utilizzazione territoriale (Lr) MC/MQ 0.3911
- Superficie Fondiaria (S.f) MQ 47463.10
- Volume utile (V.) mc 33915
- Altezza massima (H max) m 8.50 per le case singole abbinate, maisonnettes o a schiera, 10,50 per le tipologie condominiali.
- Numero massimo di piani (NP) n° 2 piani utili fuori terra per le case singole, abbinate, maisonnettes, o a schiera, n° 3 piani per gli edifici condominiali.
- Rapporto di copertura: 40 % della superficie fondiaria
- Indice di visuale libera (VL) quello del P.P. da prevedersi comunque nel rispetto degli Art. 7.13 delle N.T. di A.
- Distanza dai confini di proprietà e di zona omogenea: quelle del P.P. da prevedersi comunque nel rispetto degli Art. 10.3-10.4 delle N.T. di A., minima 0.5.
- Distanza tra gli edifici : quelle del P.P. da prevedersi comunque nel rispetto di cui all'Art. 10.1 delle N.T. di A.
- Distanza dalle strade pubbliche esterne o interne al comparto: limite di arretramento riportato sulla Tavola di PRG e quello previsto dall'Art. 10.2 delle N.T. di A.
- Parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) : commerciale 75mq/100mq, residenza 15mq/ 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.
- Autorimesse di pertinenza degli edifici (P3) : minimo 30mq/ 100 mq di superficie utile come disposto dall'Art. 8,1a delle N.T. di A.



ASSESSORE GENERALE

Art. 6 — IDENTIFICAZIONE DEGLI ONERI E DEGLI OBBLIGHI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

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

- a) — nella cessione gratuita al Comune di Quattro Castella delle aree e relative opere di Urbanizzazione primaria;
 - b) nella cessione gratuita al Comune di Quattro Castella delle aree occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria;
 - c) nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria come specificato negli art. successivi;
 - d) nella realizzazione delle aree verdi di urbanizzazione;
 - e) nella prestazione delle necessarie garanzie finanziarie.
- f) i proprietari dei lotti 18-19-25-28-29-34 e comunque i proprietari delle aree a verde privato incluse nell'area di rispetto e confinanti con la nuova variante stradale (tangenziale) si impegnano espressamente a non costruire, installare alcun fabbricato e/o manufatto anche precario o mobile di qualsiasi natura e materiale nell'area destinata a verde privato soggetta a fascia di rispetto.
- g) medesimi si impegnano a consentire all'Amministrazione, esecutrice della variante tangenziale, di costruire opere contro l'inquinamento acustico, concordano con essa modalità di disclocazione, dando disponibilità dell'area necessaria sempre all'interno del verde di rispetto, ad eccezione del lotto 34 (commerciale).
- I termini e le modalità di adempimento delle suddette obbligazioni sono precisati negli art. seguenti.

Art. 7 — MODALITA' ESECUTIVE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato potrà essere suddiviso in sub-comparti di intervento funzionali da determinarsi alla presentazione dei progetti esecutivi di urbanizzazione.

Le singole concessioni edilizie per la costruzione degli edifici all'interno dei sub-comparti potranno essere rilasciate solo dopo il rilascio della Concessione Edilizia relativa al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione del sub-comparto nel quale ricadono:

il Soggetto Attuatore dovrà realizzare le opere di urbanizzazione di tutto il comparto, indipendentemente dai tempi di attuazione dei precedenti sub-comparti.

In ogni caso le autorizzazioni di usabilità degli edifici saranno subordinate al completamento funzionale delle opere di urbanizzazione relative al sub-comparto in cui ricadono.

Art. 8 — OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

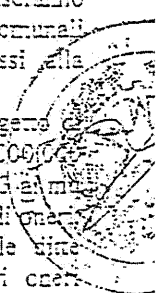
Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle elencate dall'Art. 31 della L.R. 4778 modificata ed integrata dalla L.R. 6/95 e previste dall'Art. 5.5. delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente, e specificatamente per il Piano particolareggiato in oggetto consistono in:

- a) Strade di servizio
- b) Parcheggi pubblici P1;
- c) Marciapiedi e percorsi pedonali attrezzati;
- d) Aree verdi;
- 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 dal Soggetto Attuatore sulla base degli schemi di massima contenuti nel Piano Particolareggiato e di progetti esecutivi che preciseranno puntualmente tutte le opere e che dovranno essere sottoposti alla approvazione dei competenti Uffici Comunali, nonché subordinati al rilascio della prescritta Concessione Edilizia, e, ove necessario, trasmessi alla Soprintendenza per quanto di competenza.

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 lire 1.146.000.000, corrispondente a lire 91.235 al mq di superficie utile, risultando quindi superiore alla quota di lire 49.443 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 Attuatore 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, e dell'83% delle opere di U2 (Urbanizzazione Secondaria) per un periodo di 10 anni dalla data di stipula della presente convenzione e ciò anche nell'eventualità che il Comune di Quattro Castella


CAPOFILA COMUNALE

provveda nei prossimi anni alla maggiorazione degli oneri di U.I. 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° 5/6/7/8/9/10 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 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 1991, n° 135 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 piantati gli alberi e gli arredi previsti in progetto.

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 della relativa concessione edilizia, la comunicazione deve essere effettuata anche in caso di sospensione e ripresa della esecuzione della opera.

La vigilanza in corso d'opera compete in primo luogo al Soggetto Attuatore, che lo esercita fino al collaudo ed alla presa 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 progetto autorizzato, nonché ordinare quelle prescrizioni tecniche necessarie per la buona esecuzione degli stessi.

L'inadempimento, l'incompletezza o l'irridoneità della esecuzione delle opere previste, autorizzerà il Comune di Quattro Castella, previo avviso al Soggetto Attuatore, a provvedere d'ufficio utilizzando le somme versate o la garanzia fidejussoria, facendo gravare sul Soggetto Attuatore ogni onere o gravame richiesto.

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 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, progetto; controllo impianti di terra effettuato dall'Ente competente; dichiarazioni di conformità relativi agli allacciamenti alle reti tecnologiche).

Entro e non oltre 90 giorni dalla richiesta inoltrata dal Soggetto Attuatore, il Comune di Quattro Castella, per il tramite dei propri incaricati, provvederà ad eseguire sopralluogo, il 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 oneri 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 cede gratuitamente al Comune di Quattro Castella le aree e le opere di urbanizzazione, a norma dell'Art. 28 della legge urbanistica n° 1150/1942, dell'Art. 5 della Legge 7675/67 e dell'Art. 22 della L.R. 4/778 e successive modificazioni ed integrazioni.

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

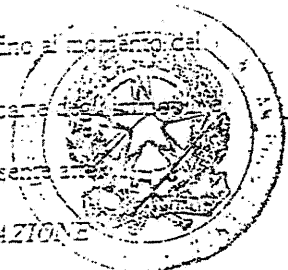
Le aree e le opere stesse rimangono in pieno possesso e responsabilità del Soggetto Attuatore fino al momento del collaudo e della presa in carico da parte del Comune di Quattro Castella.

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

L'esatta individuazione delle aree di cessione, risulta da specifico dimensionamento, allegato al presente atto.

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 rimane a carico del



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'attacco 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 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

Il Soggetto Attuatore, a garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione, contestualmente alla sua formalizzazione in atto pubblico, presta apposita cauzione a favore del Comune di Quattro Castella, a mezzo di fidejussione, per l'importo di lire _____ (_____), corrispondente al 75% 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 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'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.

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. 23 della L.R. 4778 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché, ove necessario, all'invio in Soprintendenza per quanto di competenza. E' consentito il trasferimento di volumetria tra i lotti solo nel caso di lotti contigui o della medesima proprietà.

ART. 17 — TERMINE DI INIZIO ED ULTIMAZIONE DELLE OPERE E DEGLI EDIFICI

Il Soggetto Attuatore si impegna 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 impegna altresì a completare e rendere agibili le opere e gli impianti di urbanizzazione nonché a costruire gli edifici previsti, nel termine massimo di 10 (dieci) anni a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione.

ART. 18 — ABITABILITA' E AGIBILITA' DEI FABBRICATI

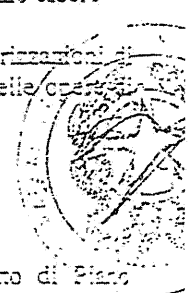
Le autorizzazioni di abitabilità o di usabilità dei fabbricati previsti nel Piano Particolareggiato potranno essere concesse soltanto successivamente alla ultimazione ed al collaudo delle opere di urbanizzazione.

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:

- 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.



Aut. P. 1220

- Le opere da eseguirsi consistono nella realizzazione 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, e la manutenzione fino ad avvenuto attecchimento delle essenze arboree e arbustive.
- 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.

Art. 20 — RAPPORTO TRA IL SOGGETTO ATTUATORE ED I SUOI SUCCESSORI 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 alcune o di tutte le particelle immobiliari interessate dal Piano Particolareggiato, subentreranno in ogni obbligo ed onere connessi dal soggetto Attuatore con la presente convenzione e non ancora adempiuti.

Il Soggetto Attuatore sottoscrittore del presente atto, potrà essere esonerato dalle responsabilità inerenti l'adempimento della convenzione a condizione che abbia integralmente trasferito, facendone espressa menzione nei relativi rogiti, ai propri acquirenti od aventi causa, tutti i patti e le clausole contenuti nella convenzione stessa e sempre che i compratori od aventi causa medesimi si siano sostituiti, a favore del Comune di Quattro Castella, nella prestazione delle garanzie totali o parziali di cui al precedente Art. 15.

Art. 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, accertata 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 convenzione, salva le sanzioni previste al riguardo dalle norme vigenti in materia, da diritto al Comune di Quattro Castella di trattenere, se del caso, in tutto o in parte, a seconda della violazione commessa, la cauzione prestata e/a provvedere, a suo insindacabile giudizio, laddove sia possibile, alla realizzazione d'ufficio di quanto pretermesso, con spese a carico del Soggetto Attuatore inadempiente.

Art. 23 — SPESE, IMPOSTE E TASSE

Il presente atto sarà registrato e trascritto a cura del Soggetto Attuatore.

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

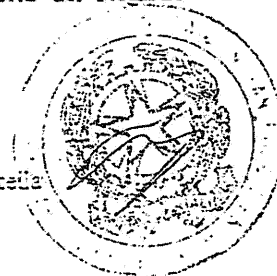
Art. 24 — TRASCRIZIONE

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.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Soggetto Attuatore

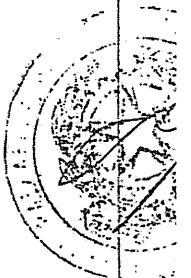
per il Comune di Quattro Castella



SEGRETERIA COMUNALE
REGGIO EMILIA
15/05/2010

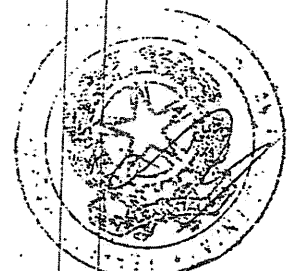
<p>Inq. Mario Tarchelli Studio Associato Burani- Fralli</p>			
<p>COMUNE DI QUATTRO CASTELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA P.P.3.</p>			
<p>CONTEGGIO GENERALE DELLE UT+U2</p>			
<p>VOLUME UTILE TOTALE P.P.3 = MC. 33.915</p>			
<p>SUP. UTILE MAX. RAPPORTATA AD UNA ALTEZZA DI MT.2,70</p>			
<p>33.915/2,70 = MQ.12.561</p>			
<p>MQ.12.561 x €. 50.000/MQ. =€.</p>			
<p>PREVENTIVO</p>			
<p>Il preventivo delle opere risulta quindi superiore</p>			
<p>all'importo delle €. 628.500.000 risultante dal</p>			
<p>calcolo delle superfici</p>			
<p>=€. 1.146.000.000</p>			

ADOTTATO CON DELIBERA
CONSIGLIO COMUNALE
N° 33. del 12.06.2001



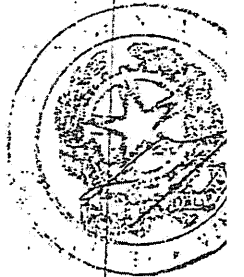
208

denominazione	largh.	lungh.	totale	pr.un.	totale
A-STRADE PARCHEGGI MARC.					
VIA MAGNANI	22,50	12,50	281,25	45.000	12.656.250
VIA PASOLINI	30,00	13,00	390,00	45.000	17.550.000
VIA C. AUGUSTO	52,00	8,00	416,00	32.000	13.312.000
	48,00	13,00	624,00	32.000	19.968.000
VIA CANEPARI GIA' ESFG. MAC.	135,00	8,00	1080,00	30.000	32.400.000
VIA ANCONA IN PARTE ES.	140,00	8,00	1120,00	32.000	35.840.000
	75,00	6,50	487,50	35.000	17.062.500
	35,00	13,50	472,50	35.000	16.537.500
VIA FERRARI	80,00	9,50	760,00	35.000	26.600.000
RACCONDO	130,00	8,00	1040,00	35.000	36.400.000
	75,00	8,00	600,00	45.000	27.000.000
	18,00	10,00	324,00	45.000	14.580.000
	20,00	12,50	250,00	45.000	11.250.000
PED. VIA FANTUZZI	40,00	11,63	465,20	45.000	20.934.000
PED. VIA BERNIERI	36,50	2,50	91,25	35.000	3.193.750
VIA CADUTI DELLA LIBERTA'	29,00	2,50	72,50	35.000	2.537.500
PEDONALE	25,00	14,50	362,50	38.000	13.775.000
PARCHEGGIO	110,00	2,50	275,00	35.000	9.625.000
NUOVO TRATTO	1150,00	1,00	1150,00	45.000	51.750.000
PIPA DI SVOLTA	140,00	8,00	1120,00	45.000	50.400.000
PARCHEGGIO	11,00	4,00	44,00	45.000	1.980.000
NUOVO TRATTO	22,00	5,00	110,00	45.000	4.950.000
NUOVO TRATTO	140,00	13,00	1820,00	45.000	81.900.000
PARCHEGGIO	75,00	8,00	600,00	45.000	27.000.000
PARCHEGGIO	25,00	18,00	450,00	45.000	20.250.000
TOTALE	350,00	1,00	350,00	45.000	15.750.000
			14755,70		585.201.500



B- RETE ILLUMINAZIONE ENEL

VIA PASOLINI	55,00	1,00	55,00	36,000	1.980.000
COLONNETTE	1,00	1,00	1,00	250.000	250.000
VIA C. AUGUSTO	130,00	1,00	130,00	36.000	4.680.000
COLONNETTE	1,00	1,00	1,00	250.000	250.000
VIA CANEPARI	170,00	1,00	170,00	36.000	6.120.000
COLONNETTE	3,00	1,00	3,00	250.000	750.000
VIA ANICONA	440,00	1,00	440,00	36.000	15.840.000
COLONNETTE	7,00	1,00	7,00	250.000	1.750.000
POZZETTI	5,00	1,00	5,00	850.000	4.250.000
VIA FERRARI	150,00	1,00	150,00	36.000	5.400.000
COLONNETTE	1,00	1,00	1,00	250.000	250.000
NUOVO TRATTO	120,00	1,00	120,00	36.000	4.320.000
COLONNETTE	2,00	1,00	2,00	250.000	500.000
NUOVO TRATTO	150,00	1,00	150,00	36.000	5.400.000
COLONNETTE	1,00	1,00	1,00	250.000	250.000
NUOVO TRATTO	150,00	1,00	150,00	36.000	5.400.000
COLONNETTE	2,00	1,00	2,00	250.000	500.000
TOTALE			1388,00		57.890.000

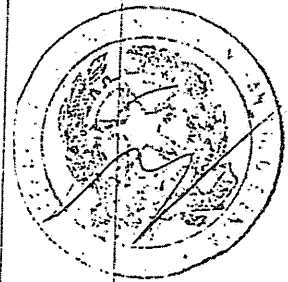




C- FOGNATURE					
CADITOIE STRADALI CON COLL.	82,60	1,00	82,00	250.000	20.500.000
POZZETTI	28,00	1,00	28,00	600.000	16.800.000
ACQUE NERE	1200,60	1,00	1200,00	55.000	66.000.000
ACQUE BIANCHE	1400,00	1,00	1400,00	60.000	84.000.000
TOTALE			2710,00		187.300.000

D- TELECOM					
RETE	1350,00	1,00	1350,00	36.000	48.600.000
POZZETTI	21,00	1,00	21,00	200.000	4.200.000
COLONNETTE	11,00	1,00	11,00	280.000	3.080.000
CAMERETTA	2,00	1,00	2,00	800.000	1.600.000
TOTALE			1384,00		57.480.000

E- RETE AGAC GAS- ACQUA					
RETE ACQUA	1100,00	1,00	1100,00	50.000	55.000.000
RETE GAS	1100,00	1,00	1100,00	65.000	71.500.000
POZZETTI	10,00	1,00	10,00	800.000	8.000.000
TOTALE			2210,00		134.500.000



F. ILLUMINAZIONE PUBBLICA					
RETE	1100,00	1,00	1100,00	34,000	37.400.000
PALH 11	19,00	1,00	19,00	800,000	15.200.000
PALH 4	23,00	1,00	23,00	700,000	16.100.000
POZZETTI	42,00	1,00	42,00	150,000	6.300.000
QUADRO COMANDO	1,00	1,00	1,00	1.000,000	1.000.000
TOTALE			1185,00		76.000.000
G. VERDE PUBBLICO					
SISTEMAZIONE VENDE	3400,00	1,00	3400,00	5,000	17.000.000
SISTEMAZIONE VENDE	650,00	1,00	650,00	5,000	3.250.000
SISTEMAZIONE VENDE	200,00	1,00	200,00	5,000	1.000.000
SISTEMAZIONE VENDE	4650,00	1,00	4650,00	5,000	23.250.000
SISTEMAZIONE VENDE	480,00	1,00	480,00	5,000	2.400.000
TOTALI			9380,00		46.900.000
TOTALE GENERALE					
					1.145.271.500
SI ANNOTONDA IN					
					1.146.000.000
Quattro Castella II					
II tecnico					





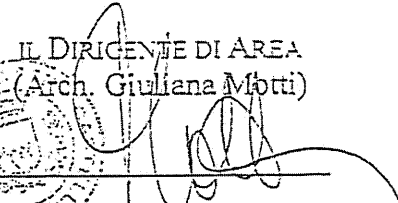

COMUNE DI QUATTRO CASTELLA
 PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

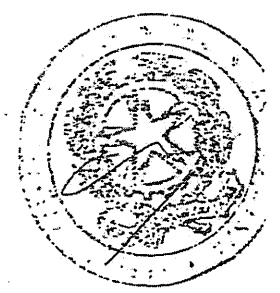
Area Assetto ed Uso del Territorio
 Settore Lavori pubblici Ambiente e Patrimonio

Consiglio Comunale n° 103 del 25.11.2002

OGGETTO: Variazione alla convenzione attuativa del piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "P.P.3" e sito nel settore nord-ovest del capoluogo in via Ancona ed approvato con deliberazione di Consiglio comunale n° 87 del 27 novembre 2001. - Approvazione.

PARERE SULLA REGOLARITÀ TECNICA (Art. 49 comma 1 D.Lgs.267/2000)	 PARERE SULLA REGOLARITÀ CONTABILE (Art. 49 comma 1 D.Lgs. 267/2000)
Si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica Quattro Castella, 20 novembre 2002 IL DIRIGENTE DI AREA (Arch. Giuliana Motti)  	 Si esprime parere in ordine alla regolarità contabile Quattro Castella, _____ IL RESPONSABILE DEL SETTORE (_____)

Pagina 5



SECRETARIO GENERALE



COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

IL SEGRETARIO GENERALE
Dot. ssa Michela Schiena



IL PRESIDENTE
Beggi Cesare

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

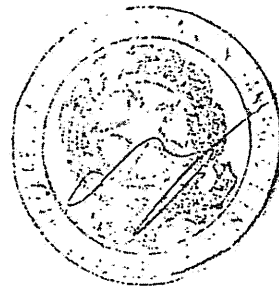
Copia della presente deliberazione è stata pubblicata in data odierna all'Albo del Palazzo Comunale e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Quattro Castella, li 02/12/02

IL SEGRETARIO GENERALE



Dot. ssa Michela Schiena



IL SEGRETARIO GENERALE
Dot. ssa Michela Schiena



COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile in data 26/11/2002 ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267 del 18/08/2000.

Quattro Castella li 26/11/02



IL SEGRETARIO GENERALE

(Dott.ssa Michela Schiena)

COMUNE DI QUATTRO CASTELLA
Provincia di Reggio Emilia

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

composta da n° 20 fogli.

il 23 GIU 2003



SECRETARIO GENERALE
Dott.ssa Michela Schiena



Allegato "C" al Rep. N. 28763/5834

ORIGINALE



COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

DELIBERAZIONE N. 87/2001

DEL CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "P.P.3" sito nel settore Nord-Ovest del Capoluogo in Via Ancona. Approvazione.

L'anno duemilauno, il giorno 27 del mese di Novembre in Quattro Castella e nel Palazzo del Comune, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa in materia di ordinamento degli Enti Locali nonché delle norme regolamentari Comunali si è riunito il Consiglio Comunale. In sessione Ordinaria di Prima convocazione.

La seduta è PUBBLICA

Presidente: Beggi Cesare

Assiste in qualità di Segretario Dott.ssa Michela Schiena

Alle ore 19.20 il Presidente, riconosciuta la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta.

Al momento della votazione sull'argomento in oggetto viene accertata come dal seguente prospetto la presenza in aula dei Consiglieri:

GENERALITA' DEI CONSIGLIERI		GENERALITA' DEI CONSIGLIERI	
Beggi Cesare	P	Fontana Andrea	P
Incerti Luca	P	Ghidoni Alex	P
Tagliavini Andrea	P	Vincenzi Francesco	P
Fontanili Pier Giuseppe	A	Fontanili Eugenio	P
Grasselli Paolo	P	Ganapini Davide	P
De Medici Lorenzo	P	Tedeschi Paola	P
Contrucci Luciano	P	Gambarelli Maurizio	P
Ferrarini Fiorella	P	Boccacci Jean François	P
Castagnetti Viller Renato	A		
Consiglieri Presenti N.	15	Consiglieri Assenti N.	2

Vengono designati a fungere come scrutatori i Consiglieri Sigg. ___



VICE SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Andrea Iori)



Partecipano alla seduta consiliare gli Assessori non Consiglieri Sigg. Grassi Mario, Iori Dumas, Vecchi Daniela e Olmi Alberto.

Deliberazione C.C. n. 87

OGGETTO: Piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "P.P. 3", sito nel settore nord-ovest del Capoluogo in via Ancona. - Approvazione.

Relaziona l'argomento in oggetto l'Assessore all'Urbanistica Iori Dumas;

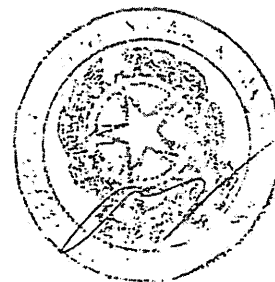
IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- con deliberazione del Consiglio comunale n° 32 del 12 giugno 2001 l'Amministrazione comunale ha provveduto ad adottare d'ufficio una variante zonale al P.R.G. vigente, finalizzata alla ripermimetrazione del comparto edificatorio denominato "P.P.3" di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 3 comma 5 della Legge Regionale 45/88 come modificata ed integrata;
- coordinatamente all'atto dianzi richiamato, con deliberazione del Consiglio comunale n° 33 del 12 giugno 2001, si è altresì proceduto ad adottare il Piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "P.P. 3", sito nel settore nord-ovest del Capoluogo in via Ancona e composto dagli elaborati come di seguito menzionati:

- Relazione tecnica,
- Norme Tecniche di Attuazione,
- Schema di convenzione,
- Relazione geologica - tecnica,
- Documentazione fotografica,
- Relazione finanziaria,

- Tav. 0 Rilievo,
- Tav. 1 Elenco ditte intestate - Estratto di P.R.G. - Estratto catastale - Norme attuative,
- Tav. 2 Rilievo planialtimetrico,
- Tav. 3 Tavola comparti,
- Tav. 4 Profili,
- Tav. 5 Rete acqua e gas,
- Tav. 6 Rete Telecom,
- Tav. 7 Rete Enel,
- Tav. 8 Rete illuminazione pubblica,
- Tav. 9 Rete fognature,
- Tav. 10 Viabilità e segnaletica,
- Tav. 11 Tavola cessioni;



DATO atto che gli atti e gli elaborati relativi al Piano particolareggiato sono stati depositati presso la segreteria del Comune per la durata di giorni 60 consecutivi a partire dal giorno 1° agosto 2001 e che tale deposito è stato reso noto mediante avviso e pubblicazione all'albo pretorio del Comune,



Il Vice Segretario Generale

sulla stampa locale, il tutto al fine di consentire l'eventuale presentazione di osservazioni in merito allo stesso;

RICORDATO altresì che, gli elaborati stessi sono stati trasmessi, ad AUSL e ARPA, al fine dell'evasione dei dovuti pareri di merito in riferimento all'intervento stesso ed altresì ad AGAC S.p.a.,

CONSIDERATO pertanto che in riferimento alle comunicazioni predette, sono stati acquisiti i competenti pareri e nello specifico:

- da ARPA, con nota n° di prot. 8155/2 del 2 giugno 1999, favorevole a condizione che siano previste vasche di raccolta delle acque prima dell'emissione nel Rio Monteverro;
- da AGAC S.p.a., con nota del 20 luglio 2000, che ha espresso parere di accettabilità allo scarico delle acque nere di origine civile derivanti dal Piano stesso nel collettore fognario recapitante al depuratore consortile di Roncoesi;
- da AUSL, con nota n° di prot. 28242 del 24 settembre 1999, agli atti comunali del 30 settembre 1999 al n° 9596 di P.G., nel quale si esprimeva parere favorevole alle seguenti condizioni:
 1. l'area in oggetto ricadendo in prossimità della variante alla Provinciale 23 è soggetta ai disposti del D.P.C.M. del 1/3/1991 che considera l'area in zonizzazione acustica di III classe;
 2. dovranno disporsi, se mantenuto lo schema dei lotti come indicato nel progetto, opere di mitigazione al fine di assicurare i livelli sonori richiesti per un'area posta in classe III;
 3. dovranno altresì essere adottati criteri di progettazione per gli edifici tali da garantire all'interno delle abitazioni condizioni di benessere uditivo e di riposo contenuto entro i valori di 40DBA di giorno e 30 DBA di notte;
 4. la distanza degli edifici dalle linee elettriche a media tensione dovrà essere tale da garantire all'interno dei locali destinati ad abitazione livelli di campo magnetico generati dalle linee stesse, non superiori a 0,2 μ T;

DATO atto che entro il termine di 60 giorni successivi alla data del deposito degli elaborati relativi all'intervento di cui in oggetto presso la Segreteria del Comune, non sono pervenute osservazioni da parte di privati;

ACQUISITO altresì il parere favorevole della Commissione Edilizia evaso nella seduta del 3 novembre 2000, come consta da verbale n° 15/2000, a condizione che:

- sia riveduta la quota di progetto degli edifici rispetto alla quota stradale evidenziata nella tavola di sezione;
- sia eventualmente prevista collinetta in terra lungo l'asse pedemontano, se detto tracciato risultasse in sopraelevato rispetto alla quota delle abitazioni;
- sia considerato come verde privato condominiale delle costruzioni del Piano particolareggiato la fascia di rispetto lungo l'asse pedemontano di progetto;
- sia previsto un più cospicuo numero di marciapiedi nei collegamenti con la rete stradale dell'intero comparto, in connessione con il tessuto edificato esistente;

VISTA la Relazione tecnica stilata dal Dirigente dell'Area Assetto ed Uso del Territorio, Giuliana Moti, nella quale, in merito alle condizioni poste dagli organi predetti, si espone che la sede esecutiva si provvederà a dare congruo riscontro ed esecuzione alle stesse;

DATO altresì atto che mancando a tutt'oggi l'evasione del debito parere di competenza dell'Amministrazione provinciale in merito all'adozione della variante predetta, si possa nondimeno procedere all'approvazione del Piano di cui in oggetto, dandosi atto che le conseguenti fasi del

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

procedimento amministrativo relative al Piano, dovranno comunque considerarsi subordinate all'acquisizione del predetto parere e all'approvazione della variante stessa;

RITENUTO che nulla osti all'approvazione del Piano particolareggiato di cui in oggetto, adottato in variante al P.R.G. vigente;

VISTI:

- la Legge Regionale 7 dicembre 1978 n° 47, come successivamente modificata ed integrata,
- il Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D. Lgs. 18 agosto 2000 n° 267;

VISTO il parere favorevole, formulato sulla proposta di deliberazione dal Dirigente dell'Area Assetto ed Uso del Territorio, in ordine alla regolarità tecnica;

CON voti espressi nei modi di legge e con il seguente esito:

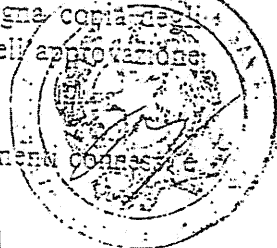
Consiglieri presenti: n. 15

Voti contrari: n. 4 (Fontanili Eugenio e Ganapini Davide - Gruppo C.C.D.; Tedeschi Paola Capogruppo Lista Civica dei Colli; Boccacci Jean Francois - Capogruppo Lega Nord, con la seguente dichiarazione: "Contrario - Siamo contrari a questa edificazione massima a ridosso della prossimità del centro cittadino. Si poteva edificare meglio tenendo conto di una maggiore spartizione di verde pubblico a ridosso dei nuovi insediamenti, inoltre la riteniamo ancora troppo a ridosso della nuova tangenziale nonostante i pareri favorevoli dell'U.S.L. 9 e dell'ARPA";

Voti favorevoli: n. 11;

DELIBERA

- 1) di decidere, in merito alle condizioni come in premessa narrativa espresse, di accoglierle e di provvedere a darvi adeguata attuazione ed a verificarne l'osservanza a cura dell'Ufficio Tecnico comunale, in sede d'esecuzione dell'intervento;
- 2) di approvare in via definitiva, il Piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "P.P. 3", adottato con deliberazione del Consiglio comunale n° 33 del 12 giugno 2001 e sito nel settore nord-ovest del Capoluogo in via Ancona, composto dagli elaborati sopra menzionati e proposto in variante allo strumento urbanistico generale in ottemperanza all'art. 3 comma 5 della L.R. n° 46/88 come modificata ed integrata, la quale ultima risulta essere già stata adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 32 del 12 giugno 2001, condizionando altresì il prosieguo delle ulteriori fasi del procedimento amministrativo relative al piano all'interventiva approvazione della variante stessa;
- 3) di dare atto che, ad intervenuta esecuzione degli adempimenti come sopra esposti, si provvederà a trasmettere alla Provincia di Reggio Emilia ed alla Regione Emilia Romagna copie degli elaborati del Piano Regolatore aggiornati con le modifiche apportate a seguito dell'approvazione del piano e della variante;
- 4) di incaricare successivamente il Dirigente dell'Area predetta, di tutti gli adempimenti conseguenti al presente atto.



IL VICE SINDACO



COMUNE DI QUATTRO CASTELLA
 PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Area Assetto ed Uso del Territorio

PROPOSTA DI DELIBERA

SETTORE URBANISTICA - EDILIZIA
 PRIVATA e SPORTELLINO UNICO

DEL. C.C. N° 27 DEL 27.11.2001

Oggetto: Piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "P.P. 3", sito nel settore Nord-Ovest del Capoluogo in via Ancona. - Approvazione

PARERE SULLA REGOLARITÀ TECNICA (Art. 49 comma 1 D.Lgs. 267/2000)	PARERE SULLA REGOLARITÀ CONTABILE (Art. 49 comma 1 D.Lgs. 267/2000)
Si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica Quattro Castella, <u>20.11.2001</u> IL DIRIGENTE DI AREA (Arch. Giuliana Motti)	 Si esprime parere in ordine alla regolarità contabile Quattro Castella, _____ IL RESPONSABILE DEL SETTORE (Dot.ssa Nadia Palmisani)



IL VICE SEGRETARIO GENERALE
 (Dot. Andrea Iori)



COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Michela Schiena



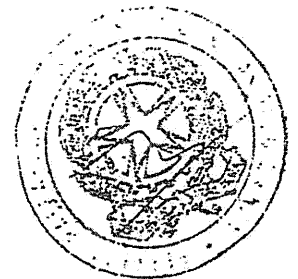
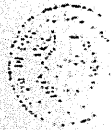
IL PRESIDENTE
Benedetto Cesare

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione è stata pubblicata in data odierna all'Albo del Palazzo Comunale e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Quattro Castella, li 30/11/01

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Michela Schiena

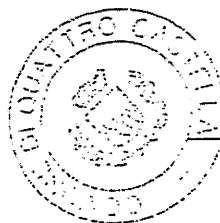


IL VICE SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Antonio Iori)

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione e' divenuta esecutiva in data 10/12/2001 ai sensi dell'art.134 comma 3 del Decreto Legislativo n.267 del 18/08/2000, dopo il decimo giorno dalla pubblicazione all'albo pretorio.

Quattro Castella, li' 10/12/2001



Il Vice Segretario Generale
Dott. Andrea Iori

Delibera C.C.N. 87/2001

COMUNE DI QUATTRO CASTELLA
Prov. di Reggio Emilia

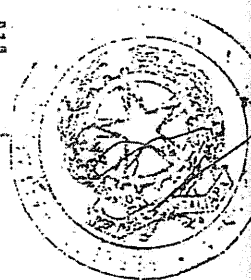
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

composta da n° 7 fogli.

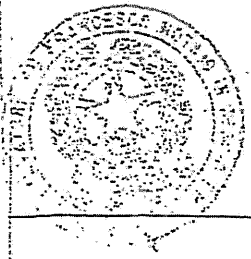
il 5 AGO 2001



IL VICE SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Andrea Iori)



Allegato "D" al Rep. N.
28763/5836



38

OMISSIS

VERBALE ASSEMBLEA DEI SOCI

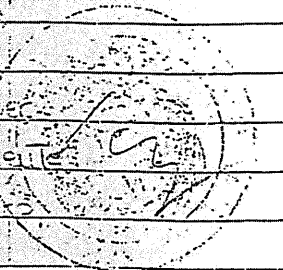
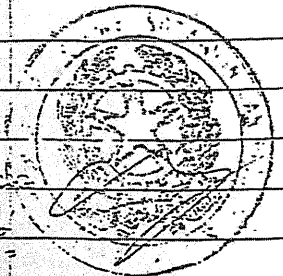
Oggi 11 marzo 2003 alle ore 20.00 presso la sede legale della Immobiliare Enzo S.p.A. con cod. fiscale 01637690358 registrata al registro delle imprese al n° 95435 e presso la casa al n° 20912 viale G. Cap. Sociale IV Euro 2010700 si è tenuta l'assemblea dei soci in deliberazione sul seguente ordine del giorno

1) Attribuzione di poteri di firma all'Avv. Unico per la Convenzione con il Comune di Ostia Costella e Costituzione Consorzio tra proprietari di varie ed esistenti

Il Presidente Maurizio Furesto, constatata la validità della seduta, esordisce presentando tutti i soci che rappresentano il 100% delle quote di loro costituenti il Cap. Sociale e nominato segretario il Pae Gaetano di chiara validità mente costituita la presente seduta. Passando all'ordine del giorno

il presidente richiede che siano conferiti i poteri di firma

all'Avv. Unico Maurizio Furesto a che provveda a stipulare all'aver
so un consorzio tra proprietari del terreno indicato nella modality
delibera del 1999, una convenzione con il Comune di Ostia
Costella dell'atto del Piano Particolareggiato n. 3 PP. 3



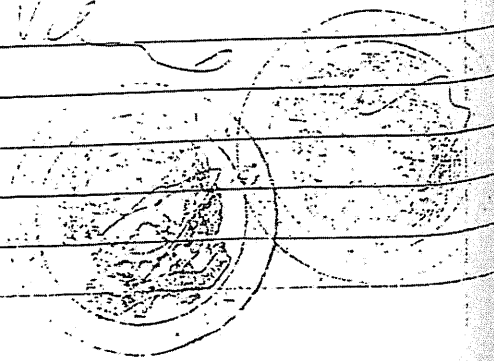


Il Presidente rende noto che in data 25/02/2003 presso la
 sede della Dot.ssa Covei Elena Notaio in Reggio Emilia con
 si termina una riunione preliminare tra il Comune di Quattro
 Castella nella persona della Dot.ssa Salsi Elena e Teo Andrea,
 il Comm. Buzoni Gian Marco ed i proprietari Fantuzzi Vivano,
 Carpi Maurizio e Formani Pier Giuseppe. In tale incontro le parti
 si sono impegnate ad unificare una base di consorzio
 ed uno schema di Consorzio da sottoporre all'assemblea.

Il presidente dopo una breve elaborazione dei contenuti chiede
 l'attribuzione dei poteri di legge
 L'assemblea valutata l'art. 15, il quale disciplina alcuni atti
 per cui è stata prevista l'approvazione annuale e il conferi-
 mento dei poteri all'amministratore unico e valutata la bontà dell'ac-
 censione economica abbozzata all'unanimità i consensi all'assemblea
 unico i cui altri poteri di legge attribuiti ai sindaci
 la costituzione del Consorzio, lo statuto della consorzio
 con il Comune di Quattro Castella, lo statuto della Sideluss
 ne ed a fornire tutti le documentazioni e ad agire
 per tutte le formalità nel caso che vengano richieste
 dalla base

Null'altro essendo da deliberare e non essendo merita
 una base per la quale si dichiara chiusa la riunione
 ridotta alle ore 21:00 previa lettura approvazione e tes-
 scrizione del verbale verbale

- MENOZZI ERNESTO
- REVERBERI ANSCA
- MENOZZI GIANLUCA
- MENOZZI ANDREA
- CASOLI VALE RIO

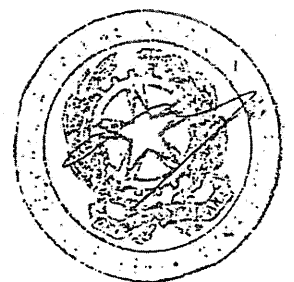

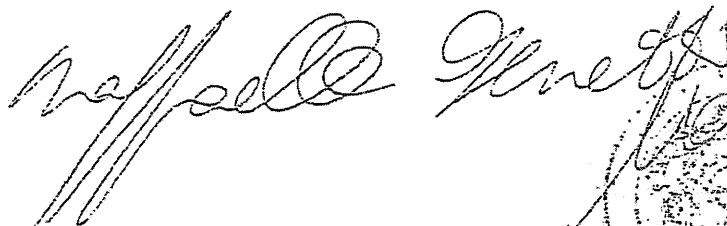


Rep. N. 28741

Certifico io sottoscritta Dott.ssa RAFFAELLA FERRETTI Notaio in San Polo d'Enza ed iscritta nel Ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia, che la presente copia è conforme all'originale trascritto alle pagine n.38 e 39 del Libro Verbali Assemblee della società: "IMMOBILIARE ENZOLA S.R.L.", con sede a Bibbiano in via 2 Giugno n. 9, iscritta al n. 200912 R.E.A. di Reggio Emilia, codice fiscale, p.IVA e n. di iscrizione al Registro Imprese 01632690358, capitale Euro 20.400,00 (ventimilaquattrocento virgola zero zero), i.v.

Quattro Castella, Piazza Dante n.1, due settembre duemilatrè.

Raffaella Ferretti



Allegato "E" al Rep. N. 2876/3/5834

VERBALE DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA DEI SOCI

DEL 22 LUGLIO 2003

Il giorno ventidue, del mese di luglio, dell'anno duemilatre, alle ore 10,00, si e' riunita presso la sede sociale della società in Bibbiano (RE) via G.B. Venturi, 100, l'assemblea ordinaria dei soci convocata a norma di legge per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

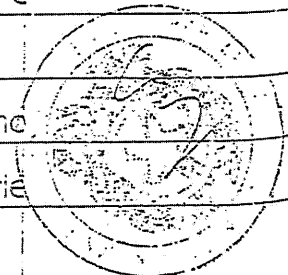
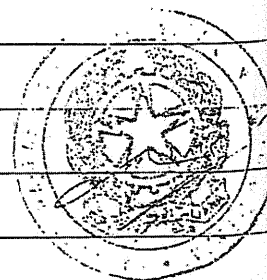
- 1) Costituzione di Consorzio volontario per realizzazione delle opere di urbanizzazione; attribuzione dei necessari poteri;
- 2) Stipula di convenzione con Comune di Quattro Castella per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato P.P.3, attribuzione dei necessari poteri all'Amministratore Unico;
- 3) Varie ed Eventuali.

A norma di statuto assume la presidenza dell'assemblea l'Amministratore Unico, Sig. Pier Giuseppe Fontanilli, il quale, con il consenso dei soci, chiama a fungere da segretario il Dott. Villa Ivani per la redazione del presente verbale.

Sono presenti tutti i soci portatori dell'intero capitale sociale pertanto l'assemblea è costituita in forma totalitaria.

Il Presidente, avendo constatato la regolare costituzione dell'assemblea, come previsto dallo Statuto Sociale, dichiara aperta e valida la seduta.

Il Presidente trattando il primo argomento posto all'ordine del giorno informa l'assemblea che sono terminate tutte le procedure necessarie



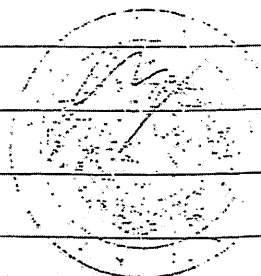
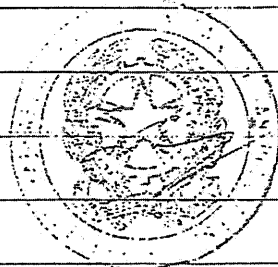
per iniziare le opere di urbanizzazione dell'area identificata P.P.3.
Considerato che nell'area insistono anche altri proprietari, occorre
costituire un Consorzio volontario tra tutti i partecipanti alla iniziativa
essendo l'intervento unitario. La costituzione del Consorzio diventa
quindi un atto necessario per iniziare la fase operativa dell'intervento
edilizio. Viene quindi data lettura della bozza di statuto del costituendo
Consorzio. L'assemblea alla unanimità, dopo ampia ed esauriente
discussione, approva la bozza di statuto e conferma la propria adesione
al costituendo Consorzio.

Nel contempo vengono attribuiti i più ampi poteri all'amministratore
unico sig. Dott. Pier Giuseppe Fontanilli per partecipare alla fase
costitutiva del consorzio nonché per sottoscrivere l'atto medesimo e
compiere qualsiasi altra formalità necessaria ed indispensabile per il
regolare compimento dell'operazione.

L'assemblea alla unanimità attribuisce i più ampi poteri
all'amministratore unico per rappresentare in futuro la società
all'interno del consorzio.

Iniziando la trattazione del secondo punto posto all'ordine del giorno, il
Presidente informa i soci che occorre provvedere alla stipula della
Convenzione Urbanistica con il Comune di Quattro Castella per
l'esecuzione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato
" p. p. 3" sito nel settore NORD - OVEST del Comune suddetto in Via
Ancora.

L'assemblea, preso atto che la stipula della convenzione è
fondamentale per l'apertura del cantiere edile con relativa



comunicazione dell'inizio lavori, alla unanimità delibera di autorizzare la sottoscrizione della Convenzione Urbanistica nel testo già deliberato dal Comune di Quattro Castella e di rilasciare idonea garanzia nella forma e per l'importo richiesto dallo stesso Comune.

Al riguardo, l'assemblea, delibera di attribuire ampio mandato all'Amministratore Unico, Sig. Dott. Pier Giuseppe Fontanili, per la sottoscrizione di tutti gli atti e compiere le formalità necessarie per il totale perfezionamento dell'operazione.

Esaurita la trattazione di tutti gli argomenti posti all'ordine del giorno, nulla essendovi su cui discutere e nessuno avendo richiesto la parola, il presidente dichiara sciolta l'assemblea alle ore 11,45, previa lettura ed approvazione del presente verbale.

Il Segretario

Dott. Ivan Villa

Il Presidente

Sig. Dott. Pier Giuseppe Fontanili

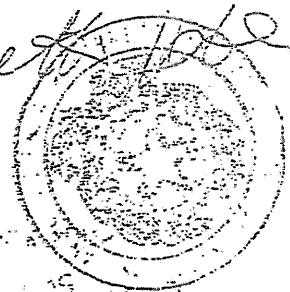


Rep. N. 23742

Certifico io sottoscritta Dott.ssa RAFFAELLA FERRETTI Notaio in San Polo d'Enza ed iscritta nel Ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia, che la presente copia è conforme all'originale trascritto alle pagine n.21, 22 e 23 del Libro Verbali Assemblee della società: "ARETUSA SRL", con sede in Bibbiano, in via G.B. Venturi n. 100, iscritta al n. 197288 R.E.A. di Reggio Emilia, codice fiscale e n. di iscrizione al Registro Imprese 00762780351, capitale Euro 36.400,00 (trentaseimilaquattrocento virgola zero zero), i.v.

Quattro Castella, Piazza Dante n.1, due settembre duemilatre.

Raffaella Ferretti



M



Registrato a
REGGIO EMILIA
il <u>12/09/2003</u>
n. _____
Esatte
Euro <u>136,34</u>
Trascrizione
Euro _____

Certifico io sottoscritta Dott.ssa Raffaella Ferretti
Notaio in San Polo d'Enza, che la presente copia
composta di cento fasciate es bollo per oli
è conforme all'originale firmato in ogni foglio
Rilasciato in San Polo d'Enza oggi 12 SETTEMBRE 2003

USI CONSENTITI
DALLA LEGGE

Raffaella Ferretti
