

NOTAIO di RE

DOT. ALCIDIO
SALVATORE

REP. N. 216890/183581

DEL 16.07.2002

CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DEL PIANO

PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA (AI SENSI

DELL'ART. 15 DELLA LR. N. 47/78 MODIF.), RELATIVO ALLO

STABILIMENTO INDUSTRIALE "DITTA COLORVEGGIA-REIRE

S.R.L." (VIA RADICI IN MONTE N. 63 LOCALITÀ VEGGIA DI

CASALGRANDE), RICADENTE IN ZONA OMOGENEA D, IN

VARIANTE AL PRG VIGENTE

REGGIO EMILIA, 10 LUGLIO 2002

Con la presente scrittura da valere in ogni miglior modo e forma a
tutti gli effetti di legge tra le parti:

COMUNE DI CASALGRANDE con sede in P.zza Martiri della Libertà

n. 1 (codice fiscale 00284720356) rappresentato da CREMASCHI

Geom. GIOVANNI nato a Casalgrande il 12 Ottobre 1946, il quale

interviene nel presente atto nell'esclusivo interesse, in nome e per

conto del Comune stesso in qualità di Capo Settore Lavori Pubblici

ad agire e stipulare autorizzato con delibera del Consiglio Comunale

n. 94 del 5 Luglio 2002 immediatamente esecutiva per espressa

volontà del Consiglio Comunale stesso, che in copia dichiarata

conforme al suo originale si allega al presente atto sotto la lettera "A".

"COLORVEGGIA-REIRE s.r.l." con sede legale in Via Radici in

Monte 63, Veggia di Casalgrande (RE), numero di iscrizione nel

Registro delle Imprese di Reggio Emilia e Codice Fiscale:

00861120384, rappresentata dal Presidente e Amministratore

Delegato Sig. Galaverni Rag. Camillo nato a Reggio Emilia il 12

agosto 1945, fornito dei necessari poteri, come esso stesso dichiara

17.10.2002
9930

e garantisce, proprietaria dell'immobile sito nel Comune di Casalgrande, Via Radici in Monte 63, Veggia e censita identificata al catasto del Comune di Casalgrande al foglio 36 mappali 88, 138, 58, 136, 137, 57, 184, 56; interessata dal Piano Particolareggiato in oggetto, (in seguito denominata "Soggetto Attuatore");

PREMESSO:

- Che con delibera di Giunta Regionale n. 2191 del 05/12/2000 è stata approvata la Variante Generale al vigente P.R.G. e divenuta esecutiva a norma di legge. A riguardo la Regione ha dato notizia sul Bollettino Ufficiale B.U.R-E.R. n. 191 del 27/12/2000; ai sensi dell'art. 41 della LR. n. 20/2000, così come modificata dalla LR. n. 34/2000, i Comuni, nei termini indicati, possono operare ai sensi della LR. n. 47/1978 modif.; con deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 13/07/01 è stato approvato il Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A), quale strumento di attuazione e programmazione del P.R.G. vigente del Comune di Casalgrande per il periodo di anni 5 (dal 2001 al 2005). Il comparto in oggetto è ricompreso nel Programma Pluriennale di Attuazione vigente;

- Che il P.R.G. vigente localizza (nella tavola S-3, FR-3 e P-13) l'area in oggetto all'interno della zona omogenea D: in particolare in sottozona D1.1(*) "Produttive esistenti", sottozona D2 "Nuove sedi per attività produttive ceramiche trasferite - Delocalizzazione di insediamenti nel territorio comunale", disciplinate dalle norme tecniche d'attuazione del P.R.G. vigente agli artt. 15, 17, 18, 19, 21, 23, 26, 27, 45, 73, 74, 80, 81, 82, 83, 87;

- Che il Soggetto Attuatore è proprietario dell'immobile sito nel Comune di Casalgrande, Via Radici in Monte 63, Veggia e catastalmente identificato al catasto del Comune di Casalgrande al foglio 36 mappale 88, 138, 58, 136, 137, 57, 184, 56;

- Che tale area ha una consistenza di complessivi 33489 mq e che il vigente P.R.G. del Comune di Casalgrande destina tali aree nel seguente modo:

- 11391 mq. perimetrati: Sottozona D2 delocalizzazione di insediamenti nel territorio comunale (art.83 NTA)

- 3645 mq perimetrati: Zona GC3 Parchi urbani (art. 131 NTA)

- 2579 mq perimetrati: Zona GE1 Strade di interesse locale in ambito urbanizzato (art. 133 NTA)

- 12352 mq fuori comparto: Zona D1.1(*) (art.83 NTA)

- 3522 mq fuori comparto: Zona GC3 (art. 131 NTA).

- Che con deliberazione della Giunta Comunale n.38 del 05/03/2002, la Società "COLORVEGGIA - REIRE s.r.l.", con sede in Veggia di Casalgrande Via Radici in Monte n. 63, proprietaria dei terreni e dei fabbricati, individuati catastalmente al Foglio n.36 Mappali n. 88, 138, 58, 136, 137, 57, 184, 56 del Comune in oggetto (ricadenti all'interno del perimetro di comparto identificati dal P.R.G. vigente - sottozona D1.1(*) e sottozona D2, è stata autorizzata a presentare il piano particolareggiato in oggetto, redatto dall'Arch. Marco Gelsomino, con studio in Via Mazzacani n. 6, Salvaterra di Casalgrande, in qualità di tecnico progettista;

- Che a seguito della deliberazione di consiglio comunale n. 51 del

22/04/2002, durante il periodo di pubblicazione e osservazioni non è pervenuta alcuna osservazione al piano particolareggiato in oggetto;

VISTO inoltre:

- il parere "favorevole" espresso dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 152 del 25/06/2002 con osservazioni al piano particolareggiato in oggetto, ai sensi dell'art.3 comma 2 della LR. n. 46/1988.

In particolare:

• per quanto concerne gli aspetti di ordine geologico e ambientale, si rileva che occorrerà verificare la compatibilità degli interventi infrastrutturali previsti nel comparto di intervento con i disposti normativi relativi alla fascia B del sopra citato Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I), in riferimento all'art.30 e art.39 delle norme d'attuazione;

• che le condizioni riportate nel richiamato parere dell'A.U.S.L dovranno essere debitamente considerate in sede di approvazione;

• il parere "favorevole" espresso dall'Azienda U.S.L (prot.n.36223/9.1.1.2 del 25/03/2002) del Distretto di Scandiano e A.R.P.A (prot.n.A/2667/5), in merito alla nuova costruzione di nuovi locali produttivi e relativa ristrutturazione impiantistica, a condizione che:

• sia realizzato conformemente alle relazioni e gli elaborati presentati e che l'esercizio degli impianti sia subordinato all'installazione delle necessarie opere di protezione ambientale;

• nell'area cortiliva permeabile, non siano stoccati contenitori o

sacconi che in caso di incidente o di dilavamento, possano rilasciare sostanze inquinanti su tale area;

- il parere "favorevole" espresso dall'A.R.P.A Servizio Territoriale - Distretto di Scandiano (prot.n.A/2296/5 del 08/03/2002), in merito allo smaltimento di materiale contenente amianto del fabbricato industriale situato a Veggia in Via Radici n. 63.

Dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:

- la ditta dovrà far pervenire al distretto ARPA di Scandiano copia delle bolle di conferimento-ricezione rilasciate dalla ditta autorizzata allo stoccaggio o smaltimento dei suddetti rifiuti;

- al termine dei lavori di rimozione non dovranno rimanere nell'area di lavoro polveri o sfridi contenenti amianto;

- il parere "favorevole" espresso dall'A.R.P.A Servizio Territoriale - Distretto di Scandiano (prot.n.A/2819/5 del 25/03/2002), in merito alla valutazione delle previsioni di Impatto Acustico ai sensi della legge n. 447/1995. Il rilascio del nulla-osta comunale dovrà riportare le prescrizioni contenute nel parere in oggetto sia in fase di realizzazione delle opere che nella conduzione degli impianti;

- il parere formulato dal Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche e Forestali di Reggio Emilia (prot. n. 3300/22.4 del 15/05/2002) ai sensi dell'artt.2-13 della legge n. 64 del 2/02/1974 e legge n. 445 del 9/7/1908 in merito al piano particolareggiato in oggetto;

- il parere "favorevole" espresso dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta n° 3 del 27/03/2002 ;

• il parere favorevole del Responsabile del III Settore Pianificazione Territoriale;

• il parere "favorevole" espresso in data 27/06/02 dall'Ufficio Tecnico Lavori Pubblici (IV Settore), in merito alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste all'interno del comparto attuativo. In sede di rilascio della concessione edilizia delle opere di urbanizzazione le prescrizioni del parere saranno recepite integralmente;

• il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Responsabile del III Settore Pianificazione Territoriale, ai sensi dell'art.49 comma 1° del D.Lgs 18.08.2000, n. 267;

- Che il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 94 del 5 Luglio 2002 immediatamente esecutiva, ha approvato il Piano Particolareggiato;

- Che deve ora procedere alla traduzione in apposita convenzione ai sensi dell'Art. 22 della legge regionale n. 47 del 7/12/78 e successive modificazioni ed integrazioni, delle obbligazioni da assumersi da parte della proprietà per l'attuazione del Piano Particolareggiato in parola, per il quale si fa espresso richiamo agli allegati disegni di progetto che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

TUTTO CIO' PREMESSO

il Soggetto Attuatore ed il Comune di Casalgrande, 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. 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, presentati
in data 13/12/2001 prot.gen. n. 17357 e successivamente integrati e
sostituiti (prot.gen.n.4453 del 08/04/2002 e prot.gen. n. 4855 del
17/04/2002):

A) Elaborati grafici:

Rilievo:

- Tav. R1.1 Estratto P.R.G., estratto catastale, rilievo
planialtimetrico Scala 1:500

- Tav. R1.2 Rilievo reti tecnologiche esistenti Scala 1:500

- Tav. R2.1 Rilievo fabbricati, pianta; Scala 1:200

- Tav. R2.2 Rilievo fabbricati, pianta; Scala 1:200

- Tav. P4.3 Schemi reti gas-acqua; Scala 1:500

- Tav. P4.4 Segnaletica stradale; Scala 1:500

	Progetto:	
	- Tav. P1.1 Sistemazione generale area, impianto del verde;	
	Scala 1:500	
	- Tav. P1.2 Zonizzazione, limiti e rispetti urbanistici; Scala 1:500	
	- Tav. P1.3 Planimetria quotata, sezioni stradali, profili significativi;	
	Scala 1:500	
	- Tav. P1.4 Sezioni stradali; Scala 1:500	
	- Tav. P1.5 Particolari costruttivi opere di U1 e di	
	U2	
	- Tav. P2.1 Progetto dei fabbricati, pianta; Scala 1:200	
	- Tav. P2.2 Progetto dei fabbricati, pianta; Scala 1:200	
	- Tav. P2.3 Progetto dei fabbricati, prospetti; Scala 1:200	
	- Tav. P3.1 Layout impianti e reparti produttivi; Scala 1:300	
	- Tav. P3.2 Schema a blocchi del ciclo produttivo; Scala 1:300	
	- Tav. P3.3 Progetto VV.FF. rete antincendio; Scala 1:300	
	- Tav. P4.1 Schemi reti fognatura; Scala 1:500	
	- Tav. P4.2 Schemi reti enel, pubblica illuminazione, rete telefonica;	
	Scala 1:500	
	- Tav. P4.3 Schemi reti gas-acqua; Scala 1:500	
	- Tav. P4.4 Segnaletica stradale; Scala 1:500	
	Sovrapposizione	
	- Tav. S1.1 Planimetria generale: prospetti, sezione-sovrapposizione	
	Scala 1:500	
	B) Elaborati descrittivi:	
	- 01 Relazione fotografica;	

- 02 Relazione geologica;

- 03 Relazione tecnico finanziaria;

- 04 Norme tecniche di attuazione;

- 05 Schema di convenzione;

- 06 Relazione illustrativa;

- 07 Verifica impatto percettivo (prot.gen.n.4855 del 17/04/2002);

- 07 allegati - previsione di impatto acustico, valutazione

esposizione rischio rumore interno, valutazione esposizione rischio

piombo, valutazione esposizione rischio silicotigeno - (prot.gen.n.

4855 del 17/04/2002);

- Allegati per la dimostrazione della proprietà;

- Atto Unilaterale d'Obbligo per la realizzazione della pista ciclabile;

- Contratto di cessione del Complesso Aziendale tra ColorVeggia -
REIRE s.r.l e Ceramica Colli S.p.a;

- Atto Unilaterale d'Obbligo per la demolizione e attuazione della
zona di trasformazione ZT.12b (prot.gen.n.4467 del 08/04/2002);

- in data 12/04/2002 prot.n.4703 è stata presentata dal Dott. Geol.

Fiacchini Ildo una dichiarazione dove si precisa che gli interventi
relativi al piano particolareggiato in oggetto non contrastano con le
norme di P.A.I. vigente;

- in data 28/06/2002 prot. gen. n. 9093 è stata presentata dall'Arch.

Marco Gelsomino una integrazione alla dichiarazione di conformità
delle opere edilizie alle norme d'attuazione del P.A.I vigente, in
particolare agli artt. 30 e 39;

- in data 28.6.2002 prot. n. 9094 è stata presentata la bozza di

convenzione integrata dei pareri espressi in merito all'attuazione del
comparto attuativo;

Art. 3 - PARAMETRI URBANISTICI E DESTINAZIONE DELL'AREA

OGGETTO DELLA CONVENZIONE

L'area oggetto della presente convenzione, ha le seguenti
destinazioni urbanistiche:

Sottozona D2 delocalizzazione di insediamenti nel territorio
comunale (art.83 NTA)

Zona GC3 Parchi urbani (art. 131 NTA)

Zona GE1 Strade di interesse locale in ambito urbanizzato (art. 133
NTA)

Zona D1.1 Produttive esistenti (art. 83 NTA).

La cessione di aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria U1
e secondaria U2 pari a circa 10.306 mq (equivalente al 31% della
ST), di cui:

- 5.589 mq (standard: verde e parcheggi pubblici, definiti secondo
l'art. 46 comma 4 della LR n.47/78 modif. e art. 27 comma 7 delle
n.t.a di P.R.G. vig);

- 4.717 mq altre aree di cessione, tra cui verde in fascia di rispetto
stradale e viabilità principale;

L'area oggetto della presente convenzione è caratterizzata nello
specifico dai seguenti parametri urbanistici così come risulta dalle
Tavv. P1.1; P1.2.

Superficie in proprietà 33489 mq

Superficie territoriale S.T. 33489 mq

Superficie fondiaria S.f.	23160 mq
Utilizzazione territoriale=0.40mq/mq	0.40x33.489=13.396 mq
Utilizzazione fondiaria=0.60mq/mq	0.58x23160=13.396 mq
Rapporto massimo di copertura35%	35% aree libere
Verde di U2>6% (S1+S2+S3+S4)	2178 mq
Verde di U1>4% (P6)	1665 mq
Verde in fascia di rispetto	1879 mq
Viabilità e parcheggi di U2>5% (S5)	
Viabilità e parcheggi di U1>5% (P1)	
Parcheggi P1 art.45 1 p.a./100mq per la parte ampliata nella misura del 50%	4584 mq di cui 1746
destinati a parcheggi e area di manovra per un totale di 73 posti auto pubblici	
TOTALE AREE DI CESSIONE	2178+1665+1879+4584=
	10306 mq (pari al 31% di S.T)
Parcheggi P3 art.45 1 p.a./100mq per la parte ampliata nella misura del 50%	
1 p.a./100mq per la parte ampliata nella misura del 50%	
Altezza massima di ciascun fronte	14 ml
Indice di V.L.	1.00
Altezza massima strutture speciali	24ml previa verifica d'impatto
Distanza confini di proprietà	5 ml
Distanza minima tra gli edifici	10 ml
Distanza minima dal filo stradale	10 ml
Destinazione d'uso ammesse:	

	Usi principali (100%) : U37, U40, U41, U42, U3 (entro i limiti fissati dall'art.83)	
	Usi associati: (Gli usi associati sono ammessi entro il limite complessivo del 30% della superficie totale destinata alle funzioni principali.): U5, U10, U36, U38, U39, U48, U49, U50	
	Usi compatibili: (Gli usi compatibili sono ammessi, previa approvazione di piano attuativo, entro il limite complessivo del 30% della superficie totale destinata alle funzioni principali.): U7, U8, U16, U18, U19, U22, U23, U47, U52	
	Art. 4 - IDENTIFICAZIONE DEGLI ONERI E DEGLI OBBLIGHI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE	
	Gli oneri a carico del soggetto attuatore per la realizzazione del P.P. consistono:	
	a) nella cessione gratuita al Comune di Casalgrande delle aree per opere di urbanizzazione primaria U1 comprese all'interno del perimetro di comparto (Tavv. P1.1; P1.2. approvato);	
	b) nella cessione gratuita al Comune di Casalgrande delle aree per opere di urbanizzazione secondaria U2 comprese all'interno del perimetro di comparto (Tavv. P1.1; P1.2. approvato);	
	c) nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria U1 del comparto, ivi compresi la viabilità, i parcheggi e i raccordi con la viabilità pubblica esterna (strada Via Radici) (come da Tavv. P1.1, P1.2, P1.3, P1.5, P1.6 del P.P. approvato);	
	d) nella realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria U2 del comparto, ivi compresi la pista ciclopedonale, e il verde di U2	

(come da Tavv. P1.1, P1.2, P1.3, P1.5, P1.6 del P.P. approvato);

e) nell'assunzione dei costi relativi ai collaudi delle opere di urbanizzazione;

f) nella realizzazione del verde pubblico attrezzato di U1 e U2 e sua manutenzione fino alla cessione delle aree di urbanizzazione e a collaudo avvenuto;

g) nella prestazione delle necessarie garanzie finanziarie;

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

Art. 5 - MODALITA' ESECUTIVE DEL PIANO

PARTICOLAREGGIATO

I lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste nel piano particolareggiato dovranno essere iniziati prima dell'inizio dei lavori delle costruzioni ed eseguiti con caratteristiche di funzionalità, eventualmente anche per stralci di intervento, così come potrà essere indicato nel progetto esecutivo delle medesime opere di U1.

Le singole concessioni edilizie per la costruzione degli edifici non potranno essere rilasciate prima del rilascio della Concessione Edilizia relativa al progetto esecutivo delle opere di Urbanizzazione del Piano Particolareggiato.

I lavori di realizzazione delle massicciate stradali, fognature, gasdotto, acquedotto e linee telefoniche dovranno essere eseguiti prioritariamente per garantire l'accessibilità ed i servizi essenziali ai lotti edificabili del P.P., mentre i lavori relativi ai manti di usura della

	viabilità, alla sistemazione dei parcheggi, alle aree pedonali,	
	all'illuminazione pubblica, alle attrezzature e piantumazione del verde	
	potranno essere eseguiti contestualmente all'edificazione dei	
	fabbricati.	
	Art. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	
	Il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare a propria cura e proprie	
	spese, in conformità ai progetti esecutivi allegati, le seguenti opere di	
	urbanizzazione interne ed esterne al comparto, indicate dall'art. 31	
	della Legge Regionale del 7 dicembre 1978 n. 47, meglio evidenziate	
	negli allegati elaborati :	
	1. parcheggi, strade/marciapiedi, piste ciclopedonali;	
	2. gasdotto e acquedotto;	
	3. linee elettriche e telefoniche;	
	4. fognature;	
	5. illuminazione pubblica;	
	6. verde pubblico attrezzato.	
	Dette opere sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria	
	previsti per il rilascio delle concessioni edilizie relative al P.P..	
	Pertanto la Ditta proprietaria, e suoi successori ed aventi causa a	
	qualsiasi titolo, in conseguenza di tale realizzazione è esonerata dal	
	pagamento degli oneri per la quota di U1 dovuta al momento del	
	rilascio delle concessioni edilizie per i fabbricati previsti nel P.P.	
	E' riconosciuta al Comune la facoltà di concedere a terzi	
	l'allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria ed alle reti da	
	realizzare nell'ambito della presente convenzione, previa	

comunicazione al Soggetto Attuatore. Ciò per esigenze di esercizio e funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune o dalle competenti Aziende Municipalizzate. In tale ipotesi detti allacciamenti dovranno essere realizzati con adeguate garanzie a salvaguardia della funzionalità generale degli impianti e in accordo con la Direzione dei Lavori.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il Soggetto Attuatore cede al Comune di Casalgrande, a titolo gratuito, a norma dell'art. 28 della Legge Urbanistica 1150/42, dell'art. 8 della Legge 765/67 e degli artt. 25 e 22 della Legge Regionale del 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, le aree destinate a opere di urbanizzazione secondaria del P.P. (strade, spazi pedonali pubblici, parcheggi pubblici, aree a verde pubblico), individuate nella Tavv. P1.1, P1.2 del P.P. da precisare con apposito frazionamento.

Le suddette aree per opere di urbanizzazione secondaria comprendono, come evidenziato nel progetto di piano attuativo:

1. verde pubblico di U2.
2. pista ciclabile di U2

Art. 8 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 6, verranno realizzate dal Soggetto Attuatore sulla base del progetto di massima contenuto nel Piano Particolareggiato.

Il costo delle opere di urbanizzazione, risultante dal computo metrico

estimativo allegato al Piano Particolareggiato, di cui il Soggetto Attuatore si assume l'onere della costruzione, è di €. 299.545,00 (Euro duecentonovantanovemilacinquecentoquarantacinque/00) superiore agli oneri contemplati dalla delibera consigliere n. 141 del 22/10/01 "Regolamento dei contributi per le concessioni edilizie". 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 per il periodo di 10 (dieci) anni dalla data di stipula della presente convenzione e ciò anche nell'eventualità che il Comune di Casalgrande provveda nei prossimi anni alla maggiorazione degli oneri di Urbanizzazione Primaria dovuti per gli interventi edificatori nell'ambito del territorio comunale.

Art. 9 - CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria sono quelle indicate nelle TAVV.: P1.1, P1.2, P1.3, P1.4, P1.5, P1.6, P3.3, P4.1, P4.2, P4.3,

Le opere relative alla erogazione di pubblici servizi saranno eseguite secondo le disposizioni delle aziende erogatrici (ENEL, TELECOM, AGAC, ecc.) con possibilità di modifica dei 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 senza che queste comportino integrazioni e/o stipula di nuova convenzione.

Il Soggetto Attuatore si impegna a fornire al collaudo finale delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'Amministrazione Comunale il rilievo finale delle reti di tutte le opere di urbanizzazione primaria.

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

Le aree verdi dovranno essere sistemate a prato, opportunamente livellate, dovranno essere realizzati i sistemi di scolo delle acque meteoriche.

Sulla superficie destinata a verde pubblico verranno messi a dimora alberi ed arbusti in modo da garantire la quantità minima di 1 pianta (6-8 cm di circonferenza) o 5 metri di siepe ogni 250 mq di S.C.p. (corrispondente a 46 piante).

Art. 10 - VIGILANZA E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Soggetto Attuatore è tenuto a comunicare al Comune di Casalgrande la data di inizio dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, che deve avvenire entro un anno dal rilascio della

relativa concessione edilizia; la comunicazione deve essere effettuata anche in caso di sospensione e ripresa della esecuzione delle opere.

La vigilanza in corso d'opera compete in primo luogo al Soggetto Attuatore, che la esercita fino al collaudo ed alla presa in carico da parte del Comune di Casalgrande.

La supervisione ed il collaudo dei lavori compete al Comune di Casalgrande, che la esercita mediante *il personale a disposizione* o un tecnico collaudatore di propria nomina.

Il Comune di Casalgrande 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'inadempienza, l'incompletezza o l'inidoneità della esecuzione delle opere previste, autorizzerà il Comune di Casalgrande, previo avviso al Soggetto Attuatore, a provvedere d'ufficio utilizzando le somme versate o le garanzie fidejussorie, facendo gravare sul Soggetto Attuatore ogni onere o gravame riflesso.

Alla fine dei lavori il Soggetto Attuatore dovrà inoltrare richiesta di collaudo finale e di presa in carico delle opere da parte del Comune di Casalgrande. La richiesta dovrà essere corredata di ogni documentazione tecnica od amministrativa necessaria (quali ad esempio: dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, ai sensi della Legge n. 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'ISPESL; dichiarazioni di conformità relativi agli allacciamenti alle reti tecnologiche).

Entro e non oltre 180 giorni dalla richiesta inoltrata dal Soggetto Attuatore, il Comune di Casalgrande, per il tramite dei propri incaricati, provvederà ad eseguire sopralluogo, in contraddittorio con il Soggetto Attuatore, onde accertare la regolarità delle opere eseguite, rilasciare allo stesso certificato di collaudo (parziale o definitivo) e prendere in carico le opere.

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

Art. 11 - CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE AD OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Soggetto Attuatore, a norma dell'art. 28 della Legge Urbanistica 1150/42 e successive modifiche e integrazioni, dell'art. 8 della Legge 765/67 e degli artt. 25 e 22 della Legge Regionale del 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, s'impegna a cedere al Comune di Casalgrande, a titolo gratuito, le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria (come individuate alle Tavv. P1.1, P1.2. approvato aventi superficie di circa 10306 mq), in particolare:

- alle opere di urbanizzazione primaria quali strade, parcheggi pubblici, pedonali, aiuole e aree a verde pubblico;
- alle opere di urbanizzazione secondaria di verde pubblico, e pista ciclopedonale di U2;

Il Soggetto Attuatore si impegna a cedere entro 90 giorni dalla stipula della presente al Comune di Casalgrande, a titolo gratuito, le aree destinate ad opere di urbanizzazione (con riferimento alle Tavv. P1.1, P1.2 del P.P. approvato).

Le aree e le opere stesse rimangono in pieno possesso e responsabilità del Soggetto Attuatore fino alla presa in carico da parte del Comune di Casalgrande.

Le aree cedute dovranno essere prive di servitù e gravami di alcun genere eccezion fatta per quelle note e indicate negli elaborati.

L'Amministrazione Comunale autorizza, ora per allora, il Soggetto Attuatore ed i suoi aventi causa a realizzare le opere di urbanizzazione sulle aree sopracitate, in conformità al titolo concessorio.

Il Soggetto Attuatore rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale.

Gli effetti attivi e passivi della cessione gratuita si intendono riferiti al momento della stipula della presente convenzione. Il medesimo Soggetto Attuatore garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità delle aree suddette, nonché la loro completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere, sempre fatta eccezione per le servitù inerenti le reti tecnologiche di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 12 - CUSTODIA E MANUTENZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Fino alla presa in carico da parte del Comune di Casalgrande, 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. Fino alla data di presa in carico da parte del Comune di Casalgrande il verde dovrà essere gestito e mantenuto da parte del Soggetto Attuatore.

Art. 13 - CONTRIBUTI RELATIVI AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare il verde di urbanizzazione secondaria S4 e il tratto di Pista ciclabile di U2 di competenza dell'Amministrazione comunale così come previsti nel Progetto di piano particolareggiato sostenendone il relativo onere finanziario corrispondente a €. 33.053,24 (Euro tretatremilacinquantatre/24); tale somma verrà progressivamente recuperata trattenendola dagli oneri di urbanizzazione secondaria da corrispondere in sede di rilascio delle Concessioni Edilizie che verranno generate esclusivamente dal lotto unico, fino alla concorrenza totale del suddetto importo.

Fatto salvo quanto sopra, i contributi relativi agli oneri di urbanizzazione secondaria, 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. 14 - GARANZIE FINANZIARIE

Il Soggetto Attuatore, a garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione,

contestualmente al ritiro della Concessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, presterà apposita garanzia a favore del Comune di Casalgrande, a mezzo fidejussione bancaria o polizza assicurativa per l'importo di €. 332.598,24 (Euro trecentotrentadue milacinquecentonovantotto/24), corrispondente al 100% dell'importo delle opere di urbanizzazione (IVA compresa), risultante dal computo metrico estimativo allegato al progetto del Piano Particolareggiato.

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

Il contratto fideiussorio dovrà essere stipulato per due anni rinnovabili. Lo svincolo avverrà soltanto ed esclusivamente tramite lettera liberatoria del Comune di Casalgrande.

E' consentito lo svincolo parziale della fideiussione a seguito della esecuzione parziale delle opere di urbanizzazione, fatta salva la loro regolare esecuzione accertata.

Art. 15 - ELEMENTI PROGETTUALI DI MASSIMA DELL'INTERVENTO

L'esecuzione delle costruzioni edilizie avverrà in base alla normativa del PP e alla vigente normativa edilizia ed è subordinata al rilascio delle relative concessioni edilizie ai sensi dell'art. 1 e seguenti della legge 10/77, nonché dell'art. 28 della Legge Regionale del 7

dicembre 1978 n. 47 e successive modifiche e integrazioni.

Le parti convengono che in sede attuativa è possibile apportare modeste modifiche o rettifiche al progetto di P.P., purché nel rispetto complessivo del suo disegno di assetto urbanistico, senza che tali modifiche comportino variante al P.P. In particolare, in sede attuativa potranno essere proposti: modifiche che non incidano in maniera sostanziale sul planovolumetrico e non riguardino aree di cessione, così come previsto dalle N.T.A. del PP senza che tutto ciò comporti l'obbligo di procedere a varianti al PP fermo restando che non potrà in alcun caso essere aumentata la SC costruibile ovvero diminuita la dotazione di aree standards.

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

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

Art. 17 - TERMINI DI INIZIO ED ULTIMAZIONE DELLE OPERE

Il Soggetto Attuatore s'impegna ad iniziare i lavori inerenti la realizzazione del Piano Particolareggiato di cui trattasi nel termine massimo di un anno dalla data di rilascio della concessione edilizia per le opere di urbanizzazione, fermi restando eventuali termini più restrittivi previsti dalla convenzione.

Si impegna altresì a completare e rendere agibili le opere e gli impianti di urbanizzazione, nel termine massimo di 10 (dieci) anni a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione.

Art. 18 - ABITABILITA' E AGIBILITA' DEI FABBRICATI

L'abitabilità e l'agibilità dei fabbricati del P.P. potranno essere concesse qualora sia stato rilasciato il certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria al loro diretto servizio che ne consentano l'effettivo utilizzo.

In caso di parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione determinata da una edificazione differita nel tempo, saranno rilasciate le autorizzazioni di agibilità degli edifici qualora sia dimostrata la funzionalità delle opere di urbanizzazione a servizio dei fabbricati ultimati.

Art. 19 - RAPPORTO TRA IL SOGGETTO ATTUATORE ED I 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, in quest'ultimo caso, per compravendita di alcune o di tutte le particelle immobiliari interessate dal Piano Particolareggiato, potranno subentrare in ogni obbligo ed onere contratti dal Soggetto Attuatore con la presente convenzione e non ancora adempiuti.

Il Soggetto Attuatore sottoscrittore del presente atto sarà 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 Casalgrande, nella prestazione delle garanzie totali o parziali di cui al precedente art. 14.

Art. 20 - CONTROVERSIE

Eventuali controversie sull'interpretazione e sull'esecuzione della presente convenzione sono demandate al giudizio di un collegio arbitrale composto da tre membri, uno di nomina del Comune di Casalgrande e l'altro del Soggetto Attuatore, da nominarsi entro venti 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 non oltre 60 giorni dall'intervenuta accettazione dell'incarico, nel pieno rispetto del principio del contraddittorio e con procedura rituale.

Gli oneri conseguenti sono a carico della parte soccombente, salva diversa determinazione del collegio arbitrale.

Art. 21 - SANZIONI

l'inadempimento, da parte del Soggetto Attuatore, o dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo, degli obblighi assunti con la presente convenzione, salve le sanzioni previste al riguardo dalle norme vigenti in materia, dà diritto al Comune di Casalgrande di trattenere,

se del caso, in tutto o in parte, a seconda della violazione commessa,
la cauzione prestata e/o a provvedere, a suo insindacabile giudizio,
laddove sia possibile, alla realizzazione d'ufficio di quanto premesso,
con spese a carico del Soggetto Attuatore inadempiente.

Art. 22 - 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.

Il presente atto rimarrà conservato nei fascicoli del Notaio che procederà alla autenticazione delle firme.

Firmato: Cremaschi Geom. Giovanni

Camillo Galaverni