

COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

INTERVENTO EDILIZIO UNITARIO (IEU) PER REALIZZAZIONE NUOVO EDIFICIO COMMERCIALE IN LOC. VEGGIA

Località:
Casalgrande
Loc.Veggia via Radici (RE)

Progettista:
Dott. Ing. Danilo Dallari
via Radici Nord n. 1/D
42014 Castellarano (RE)

Proprietà:
L'Airone S.r.l.

OGGETTO: SCHEMA DI CONVENZIONE	DATA: REV. 01/2018
------------------------------------------	-----------------------

AII H

INGEGNERI ASSOCIATI	STUDIO INGEGNERI ASSOCIATI DALLARI - FREGNI		
DALLARI FREGNI	VIA RADICI NORD 1/D 42014 CASTELLARANO (RE) TEL 0536.858929 P.I. 01731930358 studio@dallarifregni.it		

CONVENZIONE ATTUATIVA DEL “PROGETTO EDILIZIO UNITARIO IEU” PER REALIZZAZIONE DI UN NUOVO EDIFICIO AD USO COMMERCIALE (LOCALITA' VEGGIA – VIA RADICI IN PIANO).

Nell'anno duemiladiciotto, nel mese di _____, il giorno___ in Comune di Casalgrande:

FRA

- Il **COMUNE DI CASALGRANDE**, con sede in Casalgrande RE alla piazza Martiri della Libertà 1, codice fiscale 00284720356, agente in persona del Responsabile del 3° Settore “Pianificazione Territoriale” dr. arch. GIULIANO BARBIERI, nato a Sassuolo MO il 01 luglio 1968, elettivamente domiciliato per la carica rivestita presso la sede del Comune, che sottoscrive il presente atto in virtù di deliberazione n. _____ del _____ adottata dalla Giunta Comunale di Casalgrande, conservata agli atti del Comune, nel seguito indicato anche come "Comune di Casalgrande", da una prima parte;
- Il **COMUNE DI CASTELLARANO**, con sede legale in Castellarano (RE), via Roma n. 7, codice fiscale 80014590352, partita I.V.A 007178920358, agente in persona del Responsabile del 3° Settore “Lavori Pubblici, Patrimonio, Urbanistica, Edilizia Privata ed Ambiente” dr. Ing GIANNI GRAPPI, nato a Castellarano (RE) il giorno 24 novembre 1953, elettivamente domiciliato per la carica rivestita presso la sede del Comune, che sottoscrive il presente atto in virtù di Decreto Sindacale in data 21 gennaio 2014 n. 402 conservata agli atti del Comune, nel seguito indicato anche come "Comune di Castellarano",

E

- **L'AIRONE S.r.l.**, con sede in Modena, Viale Giovanni Amendola n. 150, codice fiscale, partita IVA e numero d'iscrizione presso il Registro delle Imprese di Modena 03020310367, REA MO-351173, capitale sociale Euro 12.000,00 interamente versato, società di nazionalità italiana, costituita in Italia, legalmente rappresentata dal Signor Gatti Riccardo, nato a Sassuolo (MO) il 10/02/1969, residente per la carica a Modena viale G.Amendola 150 CF: GTTRCR69B10F257P il quale interviene al presente atto non in proprio, ma esclusivamente in legale rappresentanza della società, in qualità di "Soggetto Attuatore".
- **ARCA S.p.A.**, con sede in Modena, Via delle Fornaci, 20- Codice Fiscale , numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Modena e P.I.: 02810230363 in persona della Dott.ssa Panzani Loredana legale rappresentante, nata a Modena il 13.11.1946,

domiciliato per la carica presso la sede sociale sopra indicata, munito degli occorrenti poteri.

PREMESSO che:

- Con atto del Notaio Antonio Nicolini rep. _____ del _____ trascritto presso _____ in data _____ prot. _____, il Soggetto Attuatore è divenuto proprietario di immobile sito a Casalgrande in Via Radici in Piano, censito al N.C.E.U. del Comune di Casalgrande al Foglio 36 mappale n. 102 e di area censita al C.T. del medesimo comune al foglio n.36 mappali n.68 e 90;
- Con atto del Notaio Antonio Nicolini rep. _____ del _____ trascritto presso _____ in data _____ prot. _____, il Soggetto Attuatore ha la disponibilità di area sita a Castellarano in Via Radici in Piano, censito al N.C.E.U. del Comune di Castellarano al Foglio 18 mappale n. 17 parte;
- con delibera di Consiglio Comunale di Casalgrande n.58 del 28/11/2016 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale PSC, ai sensi dell'art.28-32 della Legge Regionale n.20/2000 smi, e divenuto esecutivo a norma di legge. A riguardo la Regione Emilia Romagna ha dato notizia sul Bollettino Ufficiale Regionale n.388 del 28/12/2016;
- con delibera di Consiglio Comunale di Casalgrande n.59 del 28/11/2016 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio RUE, ai sensi dell'art.29-33 della Legge Regionale n.20/2000 smi, e divenuto esecutivo a norma di legge. A riguardo la Regione Emilia Romagna ha dato notizia sul Bollettino Ufficiale Regionale n.388 del 28/12/2016;
- con delibera del Consiglio Comunale di Castellarano n. 34 del 23/05/2016 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale PSC, ai sensi dell'art.28-32 della Legge Regionale n.20/2000 smi, ed il Regolamento Urbanistico Edilizio RUE, ai sensi dell'art.29-33 della citata Legge Regionale n. 20/2000. A riguardo la Regione Emilia Romagna ha dato notizia sul Bollettino Ufficiale Regionale n. 255 del 10/08/2016;
- il Comune di Casalgrande, nel Piano Strutturale Comunale PSC e nel Regolamento Urbanistico ed Edilizio RUE, ai sensi della legge regionale n.20/2000 smi, strumenti di pianificazione generale, ha delineato le scelte strategiche di assetto e sviluppo nonché di tutela della integrità fisica ed ambientale del territorio;
- il vigente Piano Strutturale Comunale PSC del Comune di Casalgrande inserisce la presente area di cui al punto a) nel "Territorio Urbano – Ambito produttivo consolidato" di cui all'art.6.9 delle Norme di Attuazione;

- il vigente Regolamento Urbanistico Edilizio RUE del Comune di Casalgrande inserisce la presente area di cui al punto a) nel “Territorio Urbano – Ambiti specializzati per attività produttive consolidate. Sub-ambito urbano a destinazione commerciale” di cui all’art.6.9 delle Norme di Attuazione;
- l’art.9.6 delle Norme di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio RUE del Comune di Casalgrande disciplina le modalità di attuazione dei “Progetti d’intervento edilizio unitario IEU”;
- il vigente Piano Strutturale Comunale PSC del Comune di Castellarano inserisce la parte ricadente nel proprio territorio della presente area in “Territorio Rurale – Unità di Paesaggio Alta pianura insediata” di cui all’art. 34 delle Norme di Attuazione;
- l’art.4.4.8 delle Norme di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio RUE del Comune di Castellarano consente la realizzazione in ambito agricolo di “interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche, nonché ogni altra opera pubblica o di interesse pubblico non comportante esproprio”;
- il Soggetto attuatore ha presentato, ai sensi dell’art.9.6 delle N.T.A. di R.U.E. vigente, al Comune di Casalgrande in data 14/09/2017 agli atti con prot. gen. n.15874, e successive integrazioni, il Progetto Edilizio Unitario relativamente all’area di cui sopra per la costruzione di un nuovo edificio commerciale, previa demolizione dei fabbricati esistenti e messa in sicurezza delle aree verdi facenti parte del fronte dell’ex cava Veggia;
- con delibera di Giunta Comunale del Comune di Casalgrande n°105 del 19/10/2017 è stato approvato il progetto Edilizio Unitario e lo schema del presente atto;
- il soggetto attuatore in data _____ prot..n. _____ ha presentato richiesta di modifica parziale dello schema di convenzione attuativa IEU veggia (di cui alla DGC n.105/2017) in merito a specifiche relative alle manutenzioni delle aree pubbliche, modalità di svincolo delle garanzie finanziarie, modalità di autorizzazione degli interventi sul territorio comunale di Castellarano, indicazioni sul regime proprietario e utilizzo delle aree pubbliche del comparto;
- con delibera di Giunta Comunale n°8 del 29/01/2018 il Comune di Castellarano ha preso atto del progetto di inquadramento urbanistico e relativo schema di convenzione, approvato dal Comune di Casalgrande.

TUTTO CIÒ PREMESSO

Il Soggetto Attuatore, quale attuale proprietario degli immobili di cui al punto 1 della premessa del presente atto, con il Comune, come sopra rappresentato, con i Comuni di Casalgrande e Castellarano, come sopra rappresentati,

CONVENGONO E STIPULANO

di provvedere alla attuazione del Progetto d'Intervento Edilizio Unitario IEU di iniziativa privata nel rispetto dei seguenti:

PATTI E CONDIZIONI:

Art. 1 - CONFERMA DELLE PREMESSE.

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e costitutiva del presente atto, evidenziando le stesse, anche ai sensi dell'art.1362 c.c., la comune intenzione delle parti nella stipulazione della presente convenzione.

ART. 2 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE.

La presente convenzione ha per oggetto la disciplina per la realizzazione del “Progetto d'Intervento Edilizio Unitario IEU” approvato. Gli interventi previsti sono quelli rappresentati negli elaborati progettuali e normativi del progetto approvato, elaborati che vengono assunti a parte integrante e sostanziale della presente convenzione. Gli elaborati sono quelli prescritti dall'articolo 9.6 delle nta di RUE vigente, presentati in data 14/09/2017 prot.gen.n.15874 e successive integrazioni, di seguito elencati:

Allegato A	Stralcio PSC RUE e Norme
Allegato B	Estratto mappa catastale
Allegato C	Documentazione fotografica
Allegato D1	Relazione illustrativa
Allegato D2	Norme tecniche di attuazione
Allegato E	Relazione rispetto vincoli art.42 PTCP
Allegato F1	Perizia geologica
Allegato F2	Caratterizzazione terreno
Allegato G	Computo metrico estimativo: opere stralcio 1 e 2
Allegato H	Bozza Convenzione

Tavola 01	Planimetria stato di fatto
Tavola 02	Profili stato di fatto
Tavola 03	Pianta e prospetti edificio esistente
Tavola 04	Planimetria stato di progetto
Tavola 05	Profili di progetto
Tavola 06	Planimetria stralci funzionali
Tavola 07	Stralcio 1-Interventi in progetto
Tavola 08	Stralcio 2-Opere di urbanizzazione
Tavola 09	Stralcio 2-Pianta nuovo edificio commerciale (indicativo)
Tavola 10	Stralcio 2-Prospetti nuovo edificio commerciale (indicativo)
Tavola 11	Stralcio 2-Sezioni nuovo edificio commerciale (indicativo)
Tavola 12	Stralcio 2-Layout nuovo edificio commerciale (indicativo)
Tavola 13	Stralcio 2-Planimetria segnaletica
Tavola 14	Stralcio 2-Planimetria reti acqua gas e irrigazione verde pubblico
Tavola 15	Stralcio 2-Planimetria reti Enel Telecom Illuminazione pubblica
Tavola 16	Stralcio 2-Planimetria rete fognature
Tavola 17	Planimetria aree in cessione

Il Soggetto Attuatore si obbliga ad inserire in ogni eventuale atto di trasferimento, totale o parziale, di immobili oggetto della presente convenzione, nonché la costituzione di diritti in favore di terzi, le clausole seguenti:

“L’acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza e si obbliga a rispettare tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il comune di Casalgrande RE ed il comune di Castellarano RE in data _____ e trascritta in data _____, accentandone i relativi effetti formali e sostanziali, dando atto che la stessa convenzione è relativa all’attuazione del progetto IEU (loc. Veggia)”. Tale clausola dovrà essere specificatamente approvata dall’acquirente, ai sensi dell’art.1341 del c.c., impegnandosi ad inserirla anche negli eventuali successivi atti di trasferimento, che in mancanza saranno inopponibili al Comune.

Gli aventi causa a qualsiasi titolo dei soggetti attuatori e firmatari della presente convenzione subentrano nei diritti e nei doveri di questi ultimi anche in riferimento alle verifiche antimafia di cui al D.Lgs n.159/2011 smi.

ART. 3 - IDENTIFICAZIONE DEGLI ONERI E DEGLI OBBLIGHI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE.

Gli oneri a carico del Soggetto Attuatore sono:

- nell'integrale adempimento, per quanto di competenza, delle obbligazioni assunte nella premessa della presente Convenzione, da aversi qui per integralmente richiamati;
- nella cessione gratuita al Comune di Casalgrande delle aree per opere di urbanizzazione generale (in riferimento alla Tav. 17 dell'IEU approvato);
- nella cessione gratuita al Comune di Castellarano delle aree per opere di urbanizzazione generale ricadenti nel territorio di quest'ultimo (in riferimento alla Tav. 17 dell'IEU approvato);
- nella realizzazione delle opere di urbanizzazione generale:
 - a) del comparto e loro manutenzione fino alla cessione delle aree di urbanizzazione (in riferimento alla Tav. 17 dell'IEU approvato);
 - b) ricadenti nel territorio comunale di Castellarano e loro manutenzione fino alla cessione delle aree di urbanizzazione (in riferimento alla Tav. 17 dell'IEU approvato);
 - c) nella realizzazione a propria cura e spese dell'intervento di mitigazione del traffico sulla Via Radici in Piano in Comune di Castellarano secondo il progetto allegato al presente atto sotto la lettera (Allegato 1);
- nell'assunzione dei costi relativi ai collaudi delle opere di urbanizzazione;
- nella prestazione delle necessarie garanzie finanziarie al Comune di Casalgrande che assumerà il ruolo di tutela anche nei confronti delle opere realizzate nel territorio del Comune di Castellarano. Lo svincolo delle garanzie finanziarie prestate per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è subordinato al collaudo tecnico da parte del comune di Casalgrande e Castellarano per lo opere di propria appartenenza;

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

Il progetto prevede la suddivisione degli interventi in due stralci funzionali, come evidenziato nella Tavola 06 allegata al progetto depositato.

- STRALCIO 1: Interventi di demolizione edifici esistenti, realizzazione cabina elettrica e messa in sicurezza delle aree verdi facenti del fronte dell'ex cava Veggia, come meglio descritti nelle Tavole allegate al progetto depositato.
- STRALCIO 2: Interventi di realizzazione nuovo edificio commerciale alimentare e relative opere di urbanizzazione quanto a strade di accesso, parcheggi di uso pubblico, sistemazione ciclo-pedonale via Radici in Piano e, come meglio descritti nelle Tavole allegate al progetto depositato.

ART. 4 – ATTUAZIONE INTERVENTO EDILIZIO UNITARIO.

I lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione generale previste nel progetto dovranno essere iniziati solo successivamente al rilascio dei relativi atti autorizzativi ed eseguiti con caratteristiche di funzionalità, eventualmente anche per stralci di intervento, così come potrà essere indicato nel progetto esecutivo delle medesime opere di urbanizzazione generale. I singoli permessi di costruire, ai sensi del D.P.R n.380/2001 smi e L.R. n.15/2013 smi, per la costruzione degli edifici non potranno essere rilasciati prima del rilascio del permesso di costruire o equivalente atto autorizzativo relativo al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione del Progetto IEU di cui all'oggetto.

Il rilascio del Permesso di Costruire di tutte le opere di urbanizzazione, ricomprese sia sul territorio di Casalgrande sia di Castellarano, sarà rilasciato dal comune di Casalgrande a seguito della presa d'atto da parte del comune di Castellarano con D.G.C. n°8 del 29/01/2018 del progetto approvato e relativo schema di convenzione.

La presa d'atto da parte del comune di Castellarano con propria D.G.C. n°8 del 29/01/2018, del progetto approvato e relativo schema di convenzione fa luogo di qualunque altro titolo abilitativo inerente le opere di urbanizzazione ricomprese nel suo territorio, giusta la facoltà concessa dall'art.31, comma 5, della L.R. n.20/2000 smi.

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, 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. Saranno consentite varianti in corso d'opera ai progetti delle opere di urbanizzazione soltanto se richieste o assentite dal Comune mediante atto scritto.

L'attuazione del progetto IEU prevede:

- STRALCIO 1: Il soggetto attuatore si impegna a richiedere il titolo abilitativo entro 60 giorni dall'approvazione del Progetto di "Intervento Edilizio Unitario IEU" prot.gen.n.15874 del 14/09/2017 da parte della Giunta Comunale. I lavori saranno ultimati entro un anno dalla comunicazione di inizio lavori.
- STRALCIO 2: Il soggetto attuatore si impegna a richiedere il titolo abilitativo entro 60 giorni dall'approvazione del progetto edilizio unitario prot.n.15874 del 14/09/2017 da parte della Giunta Comunale. I lavori saranno ultimati entro due anni dalla comunicazione di inizio lavori.

La presentazione dei titoli edilizi di cui al punto 1) e 2) è comunque subordinata alla sottoscrizione del presente atto convenzionale.

Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare le modifiche alla rotonda esistente sulla quale verrà realizzato l'ingresso al nuovo edificio commerciale, al fine di rallentare il traffico veicolare come da schema allegato al presente atto.

Le varianti, non sostanziali dal punto di vista urbanistico, che si rendessero necessarie, dovranno essere concordate con l'Ufficio Tecnico "Pianificazione Territoriale" e "Patrimonio e Lavori Pubblici" e gli elaborati dovranno essere approvati dall'Amministrazione Comunale di Casalgrande. Eventuali varianti su aree pubbliche dovranno essere validate anche dal Comune di Castellarano qualora interessino porzioni di aree ricadente nel territorio di quest'ultima.

ART. 5 - CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE GENERALE.

Le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione dovranno essere conformi a quanto indicato dagli elaborati esecutivi delle urbanizzazioni del progetto IEU approvato, nonché dai rispettivi disciplinari tecnici. In particolare i parcheggi, comprese le aree di raccordo alla viabilità pubblica, dovranno essere corredati dalla relativa segnaletica verticale ed orizzontale, da concordare con gli uffici tecnici comunali competenti in sede esecutiva. Nello specifico, le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria sono quelle indicate nelle tavole allegate al progetto IEU approvato dalla Giunta

Comunale. Le opere relative alla erogazione di pubblici servizi saranno eseguite secondo le disposizioni delle aziende erogatrici 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 la documentazione tecnica per il collaudo finale delle opere di urbanizzazione all'Amministrazione Comunale di Casalgrande (rilievo finale delle reti di tutte le opere con relativi file informatici in formato .dwg e .pdf).

ART. 6 - VIGILANZA E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE GENERALE.

Il Soggetto Attuatore è tenuto a comunicare all'Ufficio Tecnico 4 Settore "Lavori Pubblici e Patrimonio" del Comune di Casalgrande la data di inizio dell'esecuzione delle opere ogni singolo stralcio, che deve avvenire entro un anno dal rilascio del relativo Permesso di Costruire. La comunicazione deve essere effettuata anche in caso di sospensione e ripresa della esecuzione delle opere.

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

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 fideiussorie, facendo gravare sui Soggetti Attuatori ogni onere o gravame riflesso.

Alla fine dei lavori di ogni singolo stralcio il Soggetto Attuatore o l'eventuale avente causa dovrà inoltrare richiesta di collaudo finale al Comune di Casalgrande e successive richieste di presa in carico della opere da parte del Comune di Casalgrande e del Comune di Castellarano per la parte di sua competenza. La richiesta di collaudo finale dovrà essere corredata di ogni documentazione tecnica od amministrativa necessaria (quali ad esempio: dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, completa di relazione sulle tipologie dei materiali utilizzati, schema degli impianti, certificazione dei requisiti dell'installatore, progetto; controllo impianti di terra effettuato da tecnico competente ed abilitato e denuncia dell'impianto all'ISPESL; dichiarazioni di conformità relativi agli allacciamenti alle reti tecnologiche, ecc).

Al termine dei lavori dello stralcio 1, opere per le quali non sono previste cessioni al Comune di Casalgrande o di Castellarano, verrà presentata la normale comunicazione di fine lavori ed asseverazione da parte della Direzione Lavori ed entro 30 giorni dalla data di deposito verrà svincolata la prima fideiussione di € 173.830,47.

Al termine dei lavori dello stralcio 2, entro e non oltre 30 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, e se' conformi rilasciare allo stesso il relativo certificato di regolare esecuzione (parziale o definitivo).

Entro 90 giorni dalla completa ultimazione dei lavori, sarà eseguito il collaudo definitivo e le prese in carico delle opere da parte dei due Comuni e svincolo della seconda fideiussione di € 260.249,64, a cura del Comune di Casalgrande.

ART. 7 – PRESA IN CARICO ED ACQUISIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE RELATIVE AREE STRALCIO 2.

Le opere di urbanizzazione relative allo stralcio 2 oggetto di cessione come da Tav 17 IEU, verranno cedute dal Soggetto Attuatore, prima del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità del fabbricato ad uso commerciale. Le opere di urbanizzazione verranno

cedute dal Soggetto Attuatore, senza corrispettivo al Comune di Casalgrande ed al Comune di Castellarano per la parte di sua competenza, o ad altro ente o azienda interessati, delle opere, impianti, manufatti.

Il Soggetto Attuatore presta al Comune di Casalgrande ed al Comune di Castellarano la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà degli immobili e comunque per la disponibilità e piena libertà da vincoli e pesi pregiudizievoli, delle aree per le opere di urbanizzazione, salva più esatta individuazione una volta che sarà predisposto lo specifico frazionamento catastale.

Il soggetto attuatore si impegna e si obbliga a cedere gratuitamente al Comune di Casalgrande le seguenti aree per complessivi 700 mq (in riferimento alla Tav. 17 dell'IEU), così suddivisi:

a) mq. 380 di aree destinate alla viabilità del comparto;

b) mq. 320 di ciclopedonale e piazzola rifiuti;

mentre:

c) mq.1.517 di aree private destinate ad uso pubblico (parcheggi e verde) e gravate da servitù di uso pubblico da apporre in sede di stipula del presente convenzione;

d) mq.85 di aree destinate alla viabilità fuori comparto;

La manutenzione ordinaria delle aree/opere di cui al punto a) e d) è a carico del soggetto attuatore e suoi successori.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree/opere di cui al punto c) sono a carico del soggetto attuatore e suoi successori.

Le superfici precise saranno desunte a seguito del frazionamento delle aree.

Il soggetto si impegna e si obbliga a cedere gratuitamente al Comune di Castellarano le seguenti aree per complessivi 85 mq, così suddivisi:

mq. 85 di aree destinate alla viabilità.

Le superfici precise saranno desunte a seguito del frazionamento delle aree.

La cessione delle aree dovrà avvenire in forma gratuita (entro 1 anno dalla data del verbale di collaudo) e le stesse dovranno essere libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.”

Le spese di tutti gli atti di cessione al Comune di Casalgrande ed al Comune di Castellarano e ad enti o aziende, previsti dal presente atto e loro conseguenti, nonché quelle relative alla picchettazione, misurazione, frazionamento catastale delle aree cedute,

sono quindi a carico della Ditta attuatrice o suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo.

La cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate in forma gratuita al Comune, avviene contestualmente alla cessione delle aree di sedime delle stesse.

Il soggetto Attuatore si impegna ad istituire il diritto di uso pubblico sulle aree destinate a parcheggi pubblici e relative aree di manovra.

La manutenzione del tratto di viabilità pubblica in uscita dalla rotonda fino all'area in proprietà rimarrà a carico del soggetto attuatore, o suoi aventi causa, sine die, sia per il tratto compreso nel territorio del Comune di Casalgrande, sia per quello rientrante nel territorio del Comune di Castellarano.

ART. 8 - ELEMENTI PROGETTUALI DI MASSIMA DELL'INTERVENTO.

L'esecuzione delle costruzioni edilizie avverrà in base alla normativa del progetto IEU e alla vigente normativa edilizia ed è subordinata al rilascio dei relativi permessi di costruire (ai sensi del D.P.R n.380/2001 smi e L.R. n.15/2013 smi).

Le parti convengono che in sede attuativa sia possibile apportare modeste modifiche o rettifiche al progetto approvato, purché nel rispetto complessivo del suo disegno di assetto urbanistico.

ART. 9- ABITABILITÀ E AGIBILITÀ DEI FABBRICATI.

La conformità edilizia e di agibilità dei vari fabbricati interni al progetto IEU, ai sensi del D.P.R n.380/2001 smi e L.R. n.15/2013 smi, potranno essere concessi qualora sia stato rilasciato il certificato di regolare esecuzione (anche per eventuali stralci funzionali) delle opere di urbanizzazione al loro diretto servizio che ne consentano l'effettivo utilizzo.

ART. 10 – VALIDITA' DELLA CONVENZIONE.

La validità della presente convenzione attuativa è di 10 (dieci) anni a decorre dalla data di sottoscrizione del presente atto.

ART. 11 – GARANZIE.

A garanzia dell'adempimento degli obblighi derivanti dall'articolo 4 del presente Atto, il Soggetto Attuatore si impegna a prestare fidejussione bancaria o assicurativa in favore del Comune di Casalgrande, stipulata in entrambi i casi con primario Istituto di credito, per una somma complessivamente pari a €uro 386.777,48. La presente garanzia è ripartita:

- **€ 173.830,47** (Eurocentosettantatreottocentotrenta,47) di cui €158.027,70 per opere e €15.802,77 per IVA, a garanzia della realizzazione delle opere relative allo STRALCIO 1;
- **€ 260.249,64** (Euroduecentosessantaducentoquarantanove,64) di cui € 236.590,58 per opere e €23.659,06 per IVA, a garanzia della realizzazione delle opere relative allo STRALCIO 2 così suddivisa:
 - €251.624,76 (Euroduecentocinquantunoseicentoventiquattro,76) di cui €228.749,78 per opere e € 22.874,98 per IVA, a garanzia delle opere da realizzare su Comune di Casalgrande
 - €8.624,88 (Euroottomilaseicentoventiquattro,88) di cui €7.840,80 per opere e €862,45 per IVA, a garanzia delle opere da realizzare su Comune di Castellarano

importi risultanti dal computo metrico allegato Progetto di "Intervento Edilizio Unitario IEU". Lo svincolo delle garanzie finanziarie prestate per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è subordinato al collaudo tecnico-amministrativo delle medesime.

Nel contratto fideiussorio dovrà essere escluso il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui al II° comma dell'art.1944 codice civile e l'istituto fideiussore dovrà impegnarsi a soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune di Casalgrande (fidejussione incondizionata a prima richiesta).

La fidejussione di cui al sopra esteso comma avrà efficacia a tempo indeterminato, sino a dichiarazione di liberazione da parte del Comune ovvero sino a restituzione dell'originale della fidejussione agli Obbligati

La fidejussione di cui al sopra esteso comma dovrà essere consegnata dagli Obbligati al Comune di Casalgrande contestualmente alla sottoscrizione del presente Atto.

Nel caso in cui si determinino i presupposti per la escussione della fidejussione, il Comune di Casalgrande, anteriormente alla escussione medesima, sarà tenuto a contestare il maturare dei presupposti per l'escussione agli Obbligati mediante atto scritto, convocandoli contestualmente per una verifica in contraddittorio in ordine al contenuto della contestazione. Decorso il termine di giorni 10 (dieci) dal ricevimento da parte degli Obbligati della contestazione di inadempimento, il Comune, ove reputi, a proprio insindacabile giudizio, che l'inadempimento contestato permanga e non si siano

determinate le condizioni per una soluzione condivisa, avrà piena facoltà di procedere alla escussione della fidejussione.

ART. 12 – ONERE DI COMUNICAZIONE.

Il trasferimento totale o parziale della proprietà o della facoltà di utilizzo degli immobili di cui al sopra esteso articolo e dovrà essere comunicato dal Soggetto Attuatore o dai terzi al Comune di Casalgrande mediante trasmissione di copia dei relativi contratti a mezzo di lettera raccomandata entro giorni 30 dalla data di stipulazione dei contratti medesimi.

ART. 12 - CONDIZIONE RISOLUTIVA.

L'efficacia della presente convenzione è risolutivamente condizionata alla attestazione della insussistenza di una delle cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'articolo 67 del vigente D.Lgs. n.159 del 6/09/2011 nonché alla attestazione della insussistenza di tentativi di infiltrazione mafiosa tendenti a condizionare le scelte e gli indirizzi delle società stipulanti. Qualora dovessero intervenire informazioni interiettive si procederà alla revoca del presente atto. Per quanto riguarda ai titoli edilizi relativi all'attuazione delle opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art.32 della Legge Regionale n.18/2016, l'efficacia degli atti edilizi (rilasciati e ritirati ai sensi del D.P.R. n.380/2001 smi e Legge Regionale n.15/2013 smi) è condizionata dall'attestazione della insussistenza di una delle cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'articolo 67 del vigente D.Lgs. n.159/2011 smi. Nel caso in cui il titolare del presente atto si avvalga della facoltà di auto dichiarare in ordine al possesso dei requisiti di cui all'art.67 del D.Lgs. n.159/2011 e detta dichiarazione risulti non veritiera, si procederà all'annullamento del titolo edilizio e relativa sospensione dei lavori edilizi iniziati (ai sensi del D.P.R. n.445/2000 smi).

ART. 14 - CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO.

Laddove il Soggetto Attuatore o i suoi aventi causa non adempiano alle obbligazioni assunte con il presente atto di accordo, il Comune di Casalgrande, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, avrà facoltà di adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento e la condanna dell'inadempiente alla esecuzione, anche in forma specifica, delle obbligazioni assunte.

ART. 15 - CONTROVERSIE.

Eventuali controversie sull'interpretazione e sull'esecuzione della presente convenzione, di cui non fosse possibile la risoluzione amichevole, verranno sottoposte al giudizio del Tribunale Amministrativo Regionale per l'Emilia Romagna. Gli oneri conseguenti sono a carico della parte soccombente, salva diversa determinazione del Tribunale Amministrativo.

ART. 16 - REGISTRAZIONE, SPESE E ONERI FISCALI.

Il presente atto verrà stipulato davanti a Notaio di fiducia delle parti a seguito della intervenuta esecutività della delibera di approvazione del Progetto IEU in oggetto e verrà registrato integralmente nei suoi articoli. I compensi, le spese, gli oneri, le competenze e gli onorari professionali per lo studio, elaborazione e redazione del presente atto, la sua registrazione e conseguenti tutti sono a carico del Soggetto Attuatore. All'uopo il Soggetto Attuatore chiede sin d'ora tutte le agevolazioni fiscali in materia.

ART. 17 - ACCETTAZIONE DEL COMUNE

Il Comune di Casalgrande e Castellarano dichiarano di accettare quanto sopra, salva e riservata ogni facoltà di legge in ordine alla istruttoria dei procedimenti relativi all'adozione e approvazione dei provvedimenti di propria competenza.

Allegato 1: Planimetria opere viabilità comune di Castellarano (ambito fuori comparto);

Allegato 2: Estratto Tav. 17 "Planimetria aree di cessione" dell'IEU (aree assoggettate a servitù di uso pubblico).

Casalgrande, Letto Lì _____

Comune di Casalgrande

Il Responsabile del 3° Settore
(Arch. Giuliano Barbieri) _____

Comune di Castellarano

Il Responsabile del 3° Settore
(Ing. Gianni Grappi) _____

Le Proprietà:

Arca S.p.A _____

L'Airone S.r.l. _____