

## CONVENZIONE ATTUATIVA DEL PROGETTO:

### **“INTERVENTO EDILIZIO UNITARIO N.4” PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI (Loc. Boglioni – Via 1° Maggio/Via Berlinguer).**

L'anno 2026 il giorno di ..... del mese di ... .. in ..... , davanti a me Dott. Notaio ..... iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di ..... , con residenza in ..... sono comparsi:

- il **Comune di Casalgrande**, con sede in 42013 Casalgrande RE alla Piazza Martiri della Libertà n.1, codice fiscale: 00284720356, agente in persona del Responsabile del Settore “Pianificazione Territoriale” Arch. Giuliano Barbieri, nato a Sassuolo (MO) il 01/07/1968, codice fiscale: BRB GLN 68L01 I462R, del Responsabile del Settore “Lavori Pubblici e Patrimonio” Arch. Salvatore D'Amico, nato a Messina (ME) il 25/05/1968, codice fiscale: DMC SVT 68E25 F158R, elettivamente domiciliati, per le cariche rispettivamente rivestite, presso la sede del Comune, che sottoscrivono il presente atto in virtù di deliberazione n..... del ..... adottata dalla Giunta Comunale di Casalgrande, conservata agli atti del Comune;
- l'**Immobiliare Casalgrande S.r.l.**, con sede a Casalgrande Via Canale n.29 con P.IVA 00805290152 rappresentata dal Sig. Bernardi Remo nato a Montefiorino il 03/04/1951, in proprio ed in qualità di Amministratore e legale rappresentante della citata Immobiliare Casalgrande S.r.l. Nel presente atto in seguito denominato il “soggetto attuatore”, si conviene e si stipula quanto segue:

**Tra il Comune di Casalgrande e il “Soggetto attuatore” nella persona del Sig. .... per l'attuazione dell'intervento edilizio interessante un'area sita in Casalgrande (RE) , fermo restando che la presente convenzione è vincolante sia per il Comune, dal momento della sua stipula che per il/i soggetto/i attuatore/i fin dal momento della sua sottoscrizione;**

#### **PREMESSO che:**

- 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;
- 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 “soggetto attuatore” ha in proprietà tre aree site nel Comune di Casalgrande Via E. Berlinguer angolo Via 1° Maggio, due aree meglio individuate al Catasto del Comune di Casalgrande al foglio n.14 mappale n.393 di superficie pari a mq 4645 e mappale n.388 sub n.62 e sub. n.63 del catasto terreni rispettivamente di mq 377 e 924 nelle quali, vuole realizzare delle nuove costruzioni residenziali;
- sull'area in oggetto non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione degli interventi in progetto che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;
- tali aree sono incluse nell'ambito di cui all'art.21.3 “Sub ambiti urbani di manutenzione urbanistica”, in particolare sono aree interessate dall'Intervento Edilizio Unitario del vigente Regolamento urbanistico Edilizio RUE, per le quali il RUE stabilisce che gli interventi su lotti liberi o lotti edificati che, prevedendo un aumento del carico urbanistico, interessano immobili posti su Superficie Fondiaria SF superiore a 2.000 mq e inferiore a 5.000 mq sono soggetti a “Intervento Edilizio Unitario IEU”. Tale Intervento Edilizio Unitario è disciplinato dall'art.1.20 delle norme del vigente RUE, prevede fra gli elaborati necessari la stipula di una convenzione attuativa sottoscritta da tutte le proprietà;

- in data 17/12/2025 prot.n.25464, e successive integrazioni, è stata presentata al protocollo generale del Comune la domanda di autorizzazione alla presentazione, e relativa approvazione, del progetto d'Intervento Edilizio Unitario n.4 (ai sensi dell'art.21.3 e 1.20 delle nta di RUE vigente) completa degli elaborati previsti e dello schema di convenzione;
- con delibera di Giunta Comunale del Comune di Casalgrande n..... del ..... è stato approvato il progetto di Intervento Edilizio Unitario n.4 e il relativo schema di convenzione;

### **DATO ATTO**

che si allega alla presente il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art.30, commi 2 e 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 smi;

**TUTTO CIÒ PREMESSO IL SOGGETTO ATTUATORE, QUALE ATTUALE PROPRIETARIO DEGLI IMMOBILI DI CUI ALLA PREMessa DEL PRESENTE ATTO, CONVENGONO E STIPULANO DI PROVVEDERE ALLA ATTUAZIONE DEL PROGETTO NEL RISPETTO DEI SEGUENTI:**

### **PATTI E CONDIZIONI:**

#### **ART. 01 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI, TRASFERIMENTI A TERZI.**

1. Le premesse formano parte integrante della presente convenzione anche ai sensi dell'art.1362 codice civile. La presente convenzione è da trascriversi a cura del soggetto attuatore quale presupposto per il rilascio dei successivi Permessi di Costruire per gli interventi edilizi.
2. Il soggetto attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per sé vincolante fino al completo assolvimento degli stessi, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione. E' esclusa da prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo, fatto salvo quanto previsto dal D.Lgs n.36/2023 smi.
3. Il soggetto attuatore è obbligato sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 6. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore con la presente si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 6.
4. Il soggetto attuatore, in caso di vendita dell'area, si impegna a riportare nei relativi contratti di compravendita gli estremi della convenzione stipulata. Il mancato rispetto di tale obbligo e/o della relativa trascrizione potrà comportare l'annullabilità degli atti di compravendita. Il richiamo della convenzione dovrà essere messo in evidenza in ogni forma di iniziativa pubblicitaria ed in ogni forma di comunicazione, evidenziando i contenuti della stessa anche negli eventuali contratti preliminari. Il mancato rispetto, da parte del soggetto attuatore e/o aventi causa di tale obbligo solleva il Comune da qualsiasi responsabilità.
5. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
6. La presente convenzione non esime dall'osservanza di specifiche normative urbanistiche ed edilizie sia nazionali, che regionali, che comunali.

#### **ART. 02 - CONTENUTI DELLA CONVENZIONE ATTUATIVA DEL PROGETTO IEU.**

1. L'area oggetto d'intervento è classificata nel vigente RUE in "Sub ambiti urbani di manutenzione urbanistica", regolamentata dall'art.21.3 delle norme di attuazione. L'attuazione dovrà essere eseguita rispettando gli art.21.3 delle norme di attuazione del RUE vigente, oltre ai vincoli di carattere generale del vigente Piano Strutturale Comunale PSC e ai contenuti degli elaborati del presente progetto.

Superficie Territoriale ST = Superficie Fondiaria SF:

- parte di comparto "D": 1.301mq
- parte di comparto "E": 4.645 mq

Totale: 5.946 mq

Superficie Complessiva SC (residenziale massima edificabile): 4.150,00 mq

da attuarsi nei primi 5 (cinque) anni dalla data di stipula della presente convenzione.

2. Il progetto IEU n.4 si compone dei seguenti documenti ed elaborati:

Prot.n/Data	N.	IEU n.4 - Documentazione tecnica
8811 del 05/05/2026	01	Schema Convenzione
25464 del 17/12/2025	02	Documentazione Catastale
25464 del 17/12/2025	03	Certificato di Destinazione Urbanistica
25464 del 17/12/2025	04	Stralcio degli strumenti urbanistici
25464 del 17/12/2025	05	Documentazione Fotografica
25464 del 17/12/2025	06	Indagine Geologica
8900 del 06/05/2026	07	Relazione Tecnica Descrittiva
8811 del 05/05/2026	08	Norme di Attuazione dello IEU
25464 del 17/12/2025	09	Relazione Tecnica Verde
8811 del 05/05/2026	10	Domanda di autorizzazione e approvazione dello IEU
25464 del 17/12/2025	ALL.1	Procura speciale + Carta d'identità Bernardi Remo
8811 del 05/05/2026	ALL.2	Ricevuta pagamento Diritti di Segreteria di 400€
8900 del 06/05/2026	ALL.3	Parere Iren
8811 del 05/05/2026	TAV.1	Rilievo Piano Altimetrico e punti di presa fotografica
8900 del 06/05/2026	TAV.2	Planimetria di Progetto lotti D e E
25464 del 17/12/2025	TAV.2a	Planimetria di Progetto lotto D
8811 del 05/05/2026	TAV.2b	Planimetria di Progetto lotto E
25464 del 17/12/2025	TAV.3	Planimetria sistemazione aree a verde del Lotto E
517 del 12/01/2026	TAV.4	Prospettiva generale lotto E e Rendering
25464 del 17/12/2025	TAV.5	Planimetria relativa alle opere soggette al parere LL.PP
8811 del 05/05/2026	TAV.6/a	Rete Acqua Esistente
8811 del 05/05/2026	TAV.6/b	Rete Elettrica Illuminazione Pubblica
8811 del 05/05/2026	TAV.6/c	Rete Pubbliche Fognature

### **ART. 03 - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI.**

Con il presente atto il soggetto attuatore, in qualità di proprietario, si impegna volontariamente, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo:

1. a cedere gratuitamente al Comune di Casalgrande le aree relative alla parte di comparto contrassegnata con la lettera "D" (nella cartografia di RUE vigente) e precisamente i sub. n.62 e 63 del mappale n.388 del foglio n.14 del catasto terreni, di superficie rispettivamente pari a mq 377 e mq 924 per un totale di mq 1301. Il soggetto attuatore, contestualmente alla stipula del presente atto, cede al Comune di Casalgrande le predette aree e gli oneri derivanti dall'atto notarile sono a carico del soggetto privato;

2. a corrispondere al Comune di Casalgrande, all'atto della stipula della presente convenzione, un importo pari a Euro 91.500,00 (Euronovantunomilaciquecento/00) destinati alla realizzazione di un'opera pubblica che sarà successivamente individuata dal Responsabile del settore "Patrimonio e Lavori Pubblici", oltre agli oneri di legge relativi al "Contributo di costruzione" (di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale del 21/09/2019 e successive modifiche). L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria, scondaria e costo di costruzione, relativa al rilascio dei vari titoli edilizi di cui alla L.R. n.15/2013 smi, è stabilita secondo le tabelle parametriche definite dalla Regione E.R. (secondo la DGR n.186/2018), e nel vigente regolamento sulla "Disciplina del

contributo di costruzione" (approvata con deliberazione di consiglio comunale n.51 del 21/09/2019 e successive modifiche) in vigore dalla data di pubblicazione sul BURET 1 ottobre 2019.

3. il permesso di costruire relativo alla costruzione dei nuovi fabbricati, subordinato al rispetto di tutte le leggi e disposizioni in materia e alle disposizioni di cui all'art.21.3 delle nta di RUE vigente, in particolare:

*.....la nuova convenzione attuativa del progetto IEU riprenderà gli impegni assolti nella convenzione urbanistica ZT.3 del P.R.G. previgente, sottoscritta in data 19/11/2002 rep.n.79135/4301, per quanto riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione generale attinenti alle capacità massime edificatorie nei lotti C- D-E del progetto di PUA ZT.3. Pertanto l'edificazione nei lotti D-E, nella misura massima di 6.000 mq di SC residenziale, non comporterà alcun reperimento di dotazioni territoriali (quali parcheggi e verde pubblico).....*

#### **ART. 04 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE.**

Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del soggetto attuatore a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- a) allacciamenti attivazioni singole utenze unità immobiliari;
- b) parcheggi pertinenziali P3 da eseguire all'interno dei lotti verranno determinati ai sensi dell'art. 14.10 e Tab. 1 del vigente RUE;

Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente agli edifici e comunque prima della ultimazione di questi e della richiesta del certificato di agibilità.

#### **ART. 05 - REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO.**

Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione, potranno essere rilasciati i Permessi di Costruire, ai sensi della LR n.15/2013 smi e DPR n.380/2001 smi, per la realizzazione dei singoli edifici privati in conformità ai vigenti strumenti urbanistici.

Gli interventi edilizi dovranno altresì essere attuati in conformità alla deliberazione di giunta regionale n.1715/2013 s.m.i., con le modalità previste dalla normativa comunale e nella misura in vigore al momento della richiesta dei permessi di costruire.

I fabbricati in progetto verranno costruiti secondo la "Classe Energetica A4" con la metodologia della "Deliberazione della Giunta regionale n. 127/2001 (Approvazione delle disposizioni regionali in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici - certificazione energetica di cui all'art. 25 ter LR n.26/2004 s.m.i.).

Per la costruzione degli edifici residenziali, nell'ambito della presente convenzione, il Comune autorizza sin da ora i necessari adeguamenti, su presentazione di specifici elaborati tecnici, delle reti tecnologiche al servizio del lotto oggetto d'intervento (con eventuale utilizzo del sottosuolo degli spazi pubblici).

#### **ART. 06 - VARIANTI NON SOSTENZIALI AL PROGETTO EDILIZIO UNITARIO.**

Minime modifiche dello schema di assetto urbanistico non costituiscono variante essenziale a condizione che siano rispettati gli indici edilizi ed urbanistici previsti dalle nta dello IEU n.4 approvato.

Oltre a quanto stabilito al comma precedente, valgono le disposizioni di cui all'art.22 della LR n.15/2013 smi.

#### **ART. 07 - VALIDITA' DELL CONVENZIONE.**

La validità della presente convenzione attuativa è di anni 5 (cinque) a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente atto.

#### **ART. 08 - ONERE DI COMUNICAZIONE.**

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

#### **ART. 09 - CONDIZIONE RISOLUTIVA.**

L'efficacia della presente convenzione è risolutivamente condizionata all'attestazione della insussistenza di una delle cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art.67 del

vigente D.Lgs n.159/2011 nonché all'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.38/2001 s.m.i e Legge Regionale n.15/2013 s.m.i) è condizionata dall'attestazione della insussistenza di una delle cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art.67 del vigente D. Lgs n.159/2011 s.m.i 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. 10 - CONTROVERSIE.**

La risoluzione delle controversie relativa alla presente convenzione è attribuita alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per l'Emilia-Romagna, sede/sezione Reggio Emilia.

#### **Art. 11 DISPOSIZIONI SULLA PRIVACY**

Ai sensi degli art. 13 e 14 del regolamento Europeo 2016/679, di seguito GDPR, il Comune di Casalgrande, in qualità di Titolare del trattamento, è in possesso dei dati personali identificativi per adempiere alle normali operazioni derivanti da obbligo di legge e/o interesse pubblico e/o da regolamenti previsti e/o contrattuali per le finalità indicate nel presente documento. In qualunque momento gli interessati di cui agli art. 14 e sm potranno contrattare il Titolare o il Responsabile all'indirizzo mail: [privacy@comune.casalgrande.re.it](mailto:privacy@comune.casalgrande.re.it) oppure recandosi presso l'ufficio Protocollo del Comune utilizzando l'apposito modulo. Il Responsabile della protezione dati (DPO) designato da titolare ai sensi dell'art. 37 del GDPR è disponibile scrivendo: [dpo@tresinarosecchia.it](mailto:dpo@tresinarosecchia.it). L'informativa completa può essere richiesta all'ufficio preposto, oppure scrivendo a: [privacy@comune.casalgrande.re.it](mailto:privacy@comune.casalgrande.re.it) oppure consultabile sul sito del Comune .

#### **Art. 12 SPESE TRASCRIZIONI E ASPETTI FISCALI**

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese efferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree di cessione, quelle inerenti ai rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del soggetto attuatore.

Il soggetto attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

Il soggetto attuatore autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerando da qualsiasi responsabilità

Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree di cui al presente atto, sono fatte salve in esecuzione del vigente RUE; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'art.51 della Legge 21 del novembre 2000 n.342 per cui le cessioni delle aree non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Letto, confermato e sottoscritto lì .....

Il Soggetto Attuatore

Immobiliare Casalgrande S.r.l.

.....

Per il Comune di Casalgrande

Il Responsabile del Settore "Pianificazione Territoriale"

(Arch. Giuliano Barbieri)

.....

Per il Comune di Casalgrande

Il Responsabile del Settore "Lavori Pubblici e Patrimonio"

(Arch. Salvatore D'Amico)

.....