

COMUNE DI CASALGRANDE			
<i>COMMITTENTE</i>			
Campioli Leandro, Mattioli Elena, Mattioli Stefano			
<i>TITOLO DEL PROGETTO</i>			
area soggetta a IEU richiesta art. 1.20 RUE comma 2			
<i>TITOLO DELLA TAVOLA</i>			
BOZZA DI CONVENZIONE			
<i>NUM. TAV.</i>	<i>TIMBRO E FIRMA</i>	<i>DATA</i>	<i>AGGIORNAMENTI</i>
4.0	<i>il progettista</i>	26/02/2019	29/03/2019
	<i>il committente</i>	STUDIO TECNICO ARCHITETTO MARCO GELSOMINO Piazza M. Libertà n. 7, 42013 Casalgrande (RE) tel 0522 840058 – 335 5422208 e-mail studio@mgarchitetto.it	

CONVENZIONE ATTUATIVA DEL PROGETTO DI “INTERVENTO EDILIZIO UNITARIO EDILIZIO IEU” PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI

(Loc. Boglioni – Via Modigliani)

L'anno 2019 il giorno di _____ del mese di _____ in _____, davanti a me Dottor _____, Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia, con residenza in _____ sono comparsi:

- il Sig. *dr. arch. Giuliano Barbieri, nato a Sassuolo MO il 01 luglio 1968, domiciliato per le cariche rispettivamente rivestite presso la sede del Comune di Casalgrande* nella sua qualità di Responsabile del *Settore Pianificazione Territoriale* del Comune di Casalgrande (RE) ,il quale *che sottoscrive il presente atto in virtù di deliberazione n. _____ approvata in data _____ dalla Giunta Comunale di Casalgrande, conservata agli atti del Comune, nel seguito indicato anche come "Comune";*

- i Sigg. :

Campioli Leandro nato a Casalgrande (RE) il 02/06/1952, residente a _____ codice fiscale CMPLDR52H02B893Y;

Mattioli Elena nata a Reggio Emilia (RE) il 31/01/1969, residente a _____ codice fiscale MTTLNE69A71H223J;

Mattioli Stefano nato a Reggio Emilia (RE) il 26/02/1974, residente a _____ codice fiscale MTTSFN74B26I496S;

in qualità di proprietari, nel presente atto in seguito denominati i "soggetti attuatori", si conviene e si stipula quanto segue:

Tra il Comune di Casalgrande *codice fiscale 00284720356* e i “soggetti attuatori” nella persona del Sig.ri Campioli Leandro, Mattioli Elena, Mattioli Stefano, per l'attuazione dell'intervento edilizio interessante un'area sita in Casalgrande (RE) , fermo restando che la presente convenzione è vincolante per il Comune dal momento della sua stipula mentre è impegnativa per il/i soggetto/i attuatore/i fin dal momento della sua sottoscrizione e presentazione al comune unitamente alla richiesta di permesso di costruire;

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;

- che 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;

- che 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;

- che i "soggetti attuatori" hanno in proprietà un fabbricato e un'area sita nel Comune di Casalgrande in via Modigliani, della superficie complessiva reale di mq 2244, area meglio individuata al Catasto del Comune di Casalgrande, foglio 12 Mappali 298, il fabbricato, e foglio 12 Mappali 880, 881, 882, 883 i terreni.

- che tale area e il fabbricato sono inclusi nella zona art. 21.3 – “Sub ambiti urbani di manutenzione urbanistica”, del Regolamento Urbanistico Edilizia approvato dal Consiglio Comunale con atti n.58 e n.59 del 28/11/2016 , e n. 71 del 21/12/2017, per le quali il RUE stabilisce che gli interventi su lotti liberi o su lotti edificati che, prevedendo aumento del carico urbanistico, interessano immobili posti su SF superiore a 2.000 mq e inferiore a 5.000 mq sono soggetti a IEU, Intervento Edilizio Unitario;

- che l'intervento Edilizio Unitario è disciplinato dall'art. 1.20 delle norme di RUE, che prevede fra gli elaborati necessari la stipula di una convenzione sottoscritta da tutte le proprietà, contenente la definizione degli impegni di ciascuna proprietà in ordine alla dimensione, alla ubicazione, ai tempi, alle modalità della cessione al Comune delle aree di standard, alla corresponsione dei contributi di urbanizzazione secondaria, ai tempi di realizzazione di quanto previsto dal progetto di IEU, alle garanzie finanziarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, alle sanzioni nel caso di inosservanza di detti impegni.

- che in data _____ è stata presentata al Protocollo del Comune la domanda di autorizzazione di cui al comma 3 art. 21.3 di RUE completa degli elaborati previsti e lo schema di convenzione;

- che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità ;

- che con delibera di Giunta Comunale del Comune di Casalgrande n. ____ del _____ è stato approvato il progetto Edilizio Unitario e lo schema del presente atto;

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;

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 d'Intervento Edilizio Unitario IEU di iniziativa privata nel rispetto dei seguenti:

PATTI E CONDIZIONI:

ART. 1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI, TRASFERIMENTO A TERZI

1. Le premesse formano parte integrante della presente convenzione anche ai sensi dell'art.1362 c.c.. La presente convenzione è da trascriversi a cura dei soggetti attuatori quale presupposto per il rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione e dei permessi di costruire per i successivi interventi edilizi.

2. I soggetti attuatori si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al completo assolvimento degli stessi, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione. E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo, fatto salvo quanto previsto all'articolo 102 del D. Lgs. 50/2016.

3. I soggetti attuatori sono obbligati in solido per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo 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 dai soggetti attuatori con la presente convenzione 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. I soggetti attuatori, in caso di vendita dell'area, si impegnano 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 dei soggetti attuatori e/o aventi causa di tale obbligo, solleva il Comune da qualsiasi responsabilità .

5. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai soggetti attuatori 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. 2 – CONTENUTI DELLA CONVENZIONE ATTUATIVA DEL PROGETTO DI IEU

1. L'area oggetto di intervento è classificata nel RUE vigente come “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 R.U.E. vigente, oltre ai vincoli di carattere generale dei vigente Piano Strutturale Comunale e la seguente specifica normativa:

Lotto 1, S.f.= 896mq, S.c.=403 mq

Lotto 2, S.f.= 784 mq di cui 115 mq da cedere per opere di U1; S.c.= 353 mq

Lotto 3. S.f.= 564 mq, di cui 77 mq in comunione con gli altri lotti, S.c. = 254 mq

2. Il progetto IEU si compone dei seguenti elaborati:

elaborati descrittivi:

- 01 - Relazione illustrativa, estratti cartografici, visure catastali;
- 02 - Relazione fotografica;
- 03 - Relazione Tecnica ai sensi della legge 13/89 – eliminazione barriere architettoniche;
- 04 - Bozza di convenzione

elaborati grafici:

tav. 01 – Rilievo dell'area

tav. 02 – Sistemazione delle aree

tav. 03 – Zonizzazione e disciplina delle aree

tav. 04 – Quote e distanze

tav. 05 - Schema degli impianti tecnici

tav. 06 – Profili e sezioni significative

tav. 07 – Tipologie edilizie

tav. 08 – Dettagli esecutivi di sistemazione delle aree di U1

ART. 3 – OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Con il presente atto i soggetti attuatori, in qualità di proprietari, si obbligano per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo:

– a cedere gratuitamente al Comune, entro i termini stabiliti dal presente atto, le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria previste nei progetti, così come le opere stesse, dopo la realizzazione ed a seguito dell'approvazione del collaudo favorevole, come descritte ai successivi articoli della presente convenzione;

2. I soggetti attuatori dichiarano che l'area da cedere è catastalmente identificata al foglio 12 mappale 883 e sarà priva di capacità edificatoria, in quanto la stessa concorre alla edificabilità del Lotto 2 realizzabile esclusivamente sulla particella catastalmente identifica al foglio 12 mappale 880.

3. Tutte le opere U1, nonché le eventuali opere pubbliche aggiuntive previste nella presente convenzione, dovranno essere realizzate conformemente ai progetti definitivi allegati alla richiesta di Permesso di Costruire.
4. I permessi di costruire relativi ai fabbricati, subordinati al rispetto di tutte le leggi e disposizioni in materia, saranno rilasciati dopo l'inizio effettivo delle opere di Urbanizzazione.
5. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.
6. Le opere di urbanizzazione di cui all'art.5 e le opere relative ai fabbricati dovranno essere iniziate entro 1 anno dal rilascio dei relativi permessi di costruire e completate entro 3 anni dalla stessa data. Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori possono essere prorogati, anteriormente alla scadenza, ai sensi dell'art. 19, comma 3 della L.R. 15/2013.
7. Ai fini del rilascio dei certificati di conformità edilizia e agibilità relativi all'intervento edilizio, la domanda di cui all'articolo 23, comma 2 della L.R. 15/2013 e s.m.i., potrà essere presentata, allo Sportello unico, oltre che nel rispetto di quanto stabilito dalla legge stessa, solo a seguito di approvazione del collaudo finale favorevole e di cessione delle opere di urbanizzazione (e delle eventuali opere aggiuntive), ai sensi degli artt. 20 e 21. Prima dell'avvenuto adempimento di tali obblighi il Comune non rilascerà alcun certificato di conformità edilizia e agibilità, neanche parziale, per uso dei locali.
8. Si applicano:, l'art.5 c.1-bis del D.P.R. 380/2001 e l'art. 23, comma 5, della L.R. 15/2013, oltre che nel rispetto di quanto stabilito dalle rispettive leggi, solo a seguito di approvazione del collaudo finale favorevole e di cessione delle opere di urbanizzazione e delle opere aggiuntive, ai sensi degli artt. 18 e 19.
9. A fine di consentire in regolare e ordinato accesso ai tre lotti previsti nello schema planimetrico riportato in allegato, il terreno catastalmente identificato al foglio 12 mappale 882, sarà reso comune ai restanti mappali 880, 298, 881.

ART. 4 - CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

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. 5 – ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Il/i soggetto/i attuatore/i degli interventi previsti nella richiesta di permesso di Costruire , contribuiscono alla realizzazione e alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche e ambientali, attraverso il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, come di seguito quantificati.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è stabilita secondo le tabelle parametriche definite dalla Regione E.R (secondo la scomposizione indicata nella DCR n.849/1998), e nel vigente "Regolamento dei contributi di costruzione" (approvato con DCC n.60 del 28/11/2016).

2. ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria realizzate a carico dei soggetti attuatori a scomputo dell'onere di U1 sono descritte all'art. 6 e corrispondono, secondo la scomposizione indicata nella D.C.R. n.849 del 04/03/1998 e all'art.1.1 e 1.2 del Regolamento alle seguenti percentuali:

- spazi di sosta e parcheggio: 10% di U1

Per cui l'importo dovuto al momento della presentazione dei PDC per la realizzazione degli edifici sarà quello stabilito dal "Regolamento dei contributi di costruzione" al netto della incidenza sopraindicata per spazi di sosta e illuminazione pubblica.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I soggetti attuatori assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate negli elaborati relativi allo schema urbanistico di insieme allegato alla richiesta di Permesso di Costruire, secondo il progetto definitivo delle opere stesse:

A. parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria;

2. Sono connesse all'esecuzione delle infrastrutture a rete sopra descritte, e quindi a carico dei soggetti attuatori, le opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, ivi compresi la realizzazione, il potenziamento o l'estensione, qualora necessari, delle dorsali, delle connessioni e delle attrezzature intermedie (cabine di trasformazione, cabine di depressurizzazione, stazioni di pompaggio, ecc.).

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria a carico dei soggetti attuatori.

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di urbanizzazione primaria specificate all'articolo 6, comma 1, lettere A, comprese le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 13, comma 5, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale.

2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria. Qualora, per le opere di cui al comma 1, il regime di esclusiva preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o specifica certificazione a cura degli stessi soggetti esecutori, i relativi oneri sono a carico dei soggetti attuatori.

3. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui al comma 1, i soggetti attuatori provvedono tempestivamente, e comunque prima dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. I soggetti attuatori provvedono al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.

4. Restano in ogni caso a carico dei proponenti eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa di cui al comma precedente, causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza dei soggetti attuatori o causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto, ovvero da provvedimenti delle autorità competenti emessi in forza di legge.

ART. 9 - OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

1. Non sono previste opere da eseguire quali obbligazioni convenzionali addizionali carico dei soggetti attuatori diverse o ulteriori rispetto a quanto previsto agli articoli 6.

ART. 10 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei soggetti attuatori a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

A. allacciamenti e attivazione singole utenze delle unità immobiliari;

- B. parcheggi pertinenziali da eseguire all'interno dei singoli lotti;
2. I parcheggi pertinenziali verranno determinati ai sensi dell'art. 14.10 e TAB.1 del RUE.
3. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio cui ineriscono e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta del certificato di agibilità.

ART. 11 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Con la stipula della presente convenzione i soggetti attuatori e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza dei progetti definitivi delle opere di cui agli articoli 4 e 6 integranti la richiesta di Permesso di Costruire, con particolare riguardo al quadro economico delle stesse opere redatto utilizzando i prezzi unitari dedotti in applicazione dell'articolo 23 comma 16 del D. Lgs. 50/2016 e relativo regolamento di attuazione.
2. Le opere di urbanizzazione primaria sono soggette al Rilascio del relativo Permesso di Costruire, che verrà rilasciato dietro presentazione di un progetto esecutivo, che recepisca tutti i pareri degli enti preposti. La progettazione è affidata ad un progettista abilitato individuato dagli stessi soggetti attuatori e a spese di questi ultimi.
3. I progetti delle opere convenzionate, in tutti i livelli previsti dal D. Lgs. n. 50/2016, vengono presentati al Comune dai soggetti attuatori, per l'ottenimento dei relativi atti di assenso e per l'approvazione da parte dell'Amministrazione. I progetti devono essere corredati dalla verifica preventiva della progettazione, ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 50/2016. Gli oneri derivanti dall'accertamento della rispondenza agli elaborati progettuali sono ricompresi nelle risorse stanziare per la realizzazione delle opere.
4. Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva devono essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.
5. La progettazione delle opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Seconda, del Nuovo codice dei Contratti Pubblici approvato con D. Lgs. 50/2016, individuate all'articolo 8, può essere affidata, in assenza di specifici divieti imposti per legge o regolamento, agli stessi soggetti concessionari, affidatari o gestori; il relativo onere è a completo carico dei soggetti attuatori; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 8. In tal caso la progettazione esecutiva di cui ai commi 3 e 4 deve tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.

6. Le spese tecniche per la redazione degli elaborati depositati contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione e comunque a carico dei soggetti attuatori.

ART. 12 – ESECUZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dai soggetti attuatori, a propria cura e spese, ai sensi dell'articolo 16, comma 2.bis, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in conformità ai progetti di cui all'articolo precedente. Le dotazioni di parcheggi pubblici, di cui all'art.13 della presente convenzione, dovranno essere eseguite e cedute in un unico stralcio.
2. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicati al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo alla loro esecuzione. I soggetti attuatori si impegnano a comunicare ai competenti uffici comunali la data di inizio lavori delle opere assentite; gli uffici e i servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertare la buona esecuzione e la conformità al progetto.
3. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere in possesso dei requisiti di cui all'articolo 45 e successivi del D. Lgs. 50/2016 e al relativo regolamento di attuazione.
4. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dal/i soggetto/i attuatore/i, e comunicati al Comune con le modalità previste dal D.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico del/i soggetto/i attuatore/i.
5. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Seconda del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 50/2016. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del/i soggetto/i attuatore/i; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7.

ART. 13 – DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. Ai sensi dell'art. 14.10, e TAB.1 delle NTA del RUE vigente le aree per parcheggio pubblico che competono al presente intervento, corrispondono ad una superficie di mq 115 , e sono quantificate in relazione ai singoli usi previsti (artt. da 3.2 a 3.65), sulla base delle previsioni progettuali indicative riportate nella tavola 2 e 6, e sono attribuite ai singoli lotti nel seguente modo:

LOTTO 1 : 37 mq, 1 posto auto;

LOTTO 2 : 48,0 mq, 3 posti auto;

LOTTO 3: 30,0 mq, 2 posti auto;

ART. 14 – MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE

1. Qualora al momento della presentazione dei permessi di costruire per l'edificazione sui singoli lotti, dovesse risultare una dotazione di parcheggi superiore a quella indicata, sarà ammessa la monetizzazione della sola quota eccedente, secondo quanto indicato al art. 14.6 del RUE e nell'impossibilità di reperire nuove dotazioni.

ART. 15 – IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai soggetti attuatori, comprensive degli oneri accessori, ammonta a euro (...../.....), come risulta dal computo metrico allegato, alla richiesta di permesso di Costruire, redatti ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. n. 207/2010. Tale importo è superiore alla quota di oneri di urbanizzazione primaria che si otterrebbe moltiplicando la superficie complessiva massima realizzabile per l'intero intervento, per le tariffe vigenti e parzializzate al 10% così come indicato al precedente art. 5.

2. La garanzia fideiussoria dovrà essere consegnata all'amministrazione comunale in sede di sottoscrizione della presente convenzione (riportando nel proprio testo le condizioni del presente art.14). A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i soggetti attuatori prestano adeguate garanzie per importi non inferiore al 100% (cento per cento) di quelli previsti al comma 1, mediante polizze fideiussorie a prima richiesta rilasciate da aziende di credito o da imprese di assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10 giugno 1982, n. 348, per la costituzione di cauzioni con polizze fideiussorie a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici. Si precisa che per le opere realizzate quali oneri aggiuntivi, la somma da garantire è pari al 100% del quadro economico presunto delle opere, che viene garantito al momento della sottoscrizione della convenzione. Prima del rilascio del Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione, viene presentata una nuova fideiussione, ad integrazione di quella già presentata alla sottoscrizione della convenzione, che copra l'intero importo del quadro economico delle stesse opere di urbanizzazione. Si riportano gli estremi delle polizze emesse:

a) per le opere di urbanizzazione primaria: fideiussione bancaria n. _____, emessa in data _____ da _____ per euro (...../.....);

I soggetti attuatori prestano le garanzie con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7.

Nella fideiussione deve necessariamente essere inserita la clausola di "solve et repete", con formule del tipo "senza riserva alcuna" ovvero "dietro semplice richiesta.

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico-amministrativo di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei soggetti attuatori, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione ai sensi dell'articolo 18, comma 5.

4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei soggetti attuatori, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 8 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.

5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del Codice Civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del Codice Civile. In ogni caso il/i soggetto/i attuatore/i sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori.

La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei soggetti attuatori, ai sensi dell'articolo 20, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

7. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi pubblici cui all'art.3, in sostituzione dei soggetti attuatori ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando esso non vi abbia provveduto nei termini previsti dai relativi permessi di costruire.

ART. 16 - REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione, e alle condizioni di cui all'articolo 3, comma 4 della presente convenzione, potranno essere rilasciati i Permessi di Costruire per la realizzazione dei singoli edifici privati in conformità ai vigenti strumenti urbanistici.

2. L'efficacia del permesso di costruire è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 29 e seguenti della L.R. n. 15/2013 e s.m.i., con le modalità previste dalla normativa comunale e nella misura in vigore al momento della richiesta di permesso di costruire.

3. Gli interventi edilizi dovranno essere attuati in conformità alla “DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 24 OTTOBRE 2016, N.1715” (Modifiche all'atto di coordinamento tecnico Regionale per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici di cui alla deliberazione di Giunta regionale n.967 del 20 Luglio 2015). I fabbricati verranno corredati di Attestato di Prestazione

Energetica di CLASSE “A1” per gli edifici residenziali esistenti, e CLASSE ENERGETICA “A4” per gli edifici di nuova costruzione, con la metodologia della “DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 7 SETTEMBRE 2015, N.1275 “ (Approvazione delle disposizioni regionali in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici – certificazione energetica – art. 25-ter L.R. 26/2004 e s.m.)

ART. 17 - VARIANTI NON SOSTANZIALI AL PROGETTO UNITARIO EDILIZIO IEU

1. Minime modifiche dello schema urbanistico di insieme, accorpamenti o suddivisione dei lotti non costituiscono variante essenziale a condizione che siano rispettati gli indici edilizi ed urbanistici previsti dal RUE vigente, e che siano stabilite e approvate le modalità di esecuzione dei nuovi impianti dal settore LLPP.
2. Oltre a quanto stabilito al comma precedente, valgono le disposizioni di cui all'art.22 della LR n.15/2013 smi.
3. Nei limiti delle normali tolleranze di misurazione, in fase di frazionamento sono consentite lievi variazioni alla dimensione e superficie dei lotti; alle reali dimensioni risultanti dal frazionamento andranno applicati gli indici edilizi ed urbanistici specificati sui singoli lotti.

ART. 18 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il collaudo delle opere pubbliche convenzionate verrà effettuato in cotraddittorio fra il Comune e i soggetti attuatori.
2. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, i soggetti attuatori presentano al Comune il certificato di ultimazione lavori, con allegata copia del frazionamento approvato e/o depositato delle aree pubbliche e/o di uso pubblico. Il collaudo delle opere, comprendente le verifiche tecnico-funzionali dei lavori realizzati, nonché quelle urbanistico – amministrative e di controllo delle effettive quantità di aree pubbliche da cedere all'Amministrazione Comunale, dovrà essere effettuato entro 90 giorni dalla data di ultimazione lavori. Le opere sono collaudate entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta.
Alla visita di collaudo dovranno essere presenti i tecnici del soggetto attuatore.
3. In merito all'approvazione del certificato di collaudo o alla sua approvazione tacita, si applicano l'articolo 102 del D. Lgs. n. 50/2016 e l'articolo 234 del D.P.R. n. 207/2010.
4. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 7 del presente articolo e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali o delle certificazioni di cui all'articolo 8, comma 2. In difetto il Comune, previa diffida ai soggetti attuatori, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei soggetti attuatori.
5. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di uno stralcio autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei soggetti attuatori o a

richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1.

6. L'approvazione del collaudo delle opere, relativo all'esecuzione dei contratti di cui all'articolo 12 della presente convenzione, avviene tramite determina del Responsabile del Settore competente, una volta verificate tutte le obbligazioni convenzionali.

7. L'emissione del certificato di collaudo è subordinata alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, dagli elaborati « as built » che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alle superfici delle aree oggetto di cessione e alla localizzazione delle reti interrate.

8. Qualora il Comune abbia necessità di occupare o utilizzare l'opera o il lavoro realizzato, ovvero parte dell'opera o del lavoro, prima che intervenga l'emissione del certificato di collaudo provvisorio, procederà alla presa in consegna anticipata alle condizioni specificate all'art. 230 del D.P.R. 207/2010.

ART. 19 - CESSIONI, SERVITU' E ASSERVIMENTI DI AREE AL COMUNE

1. A seguito di approvazione favorevole del collaudo delle opere, o di approvazione tacita, le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui agli articoli 5, 6 e 8, saranno cedute in forma gratuita al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini già previsti dall'articolo 3.

2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate catastalmente al foglio 12 mappale 883 e sono ben evidenziate negli elaborati allegati, per farne parte integrante e sostanziale, come segue e verranno cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria;

3. Le aree, di cui all'art.12 della presente convenzione, dovranno essere cedute in un unico stralcio, sono cedute, 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. La cessione delle aree (eventuale) e l'asservimento all'uso pubblico sono fatti senza alcuna riserva.

4. Entro i termini di cui all'articolo 3, comma 6, e comunque non oltre 10 (dieci) anni dalla sottoscrizione della presente convenzione attuativa, dovranno comunque essere cedute gratuitamente al Comune le aree destinate ad uso pubblico, indipendentemente dall'attuazione delle opere e fatta salva la facoltà del Comune di attuarle utilizzando le garanzie di cui all'art.14 della presente convenzione.

5. I soggetti attuatori si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confini e delle consistenze delle aree da cedere al Comune (eventuale) e da asservire all'uso pubblico, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatisi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

6. E' a carico dei soggetti attuatore/i l'onere di regolarizzare, mediante atto registrato e trascritto, eventuali servitù richieste dal Comune, o da altri Enti. Qualora le servitù ricadessero sulle aree da cedere al Comune sarà a carico del/i soggetto/i attuatore/i l'onere di acquisirne il preventivo nulla osta. La convenzione costituisce di fatto servitù, a favore degli enti gestori dei servizi pubblici, delle aree che dovranno essere acquisite dall'Amministrazione Comunale, nel periodo che intercorre fra la messa in funzione delle reti tecnologiche e la presa in consegna delle opere da parte dell'Ente preposto. Il/i soggetto/i attuatore/i, fino ad avvenuta acquisizione delle aree e presa in consegna delle opere da parte dell'Ente/i preposto/i, solleva gli Enti gestori dei Servizi da ogni responsabilità.

ART. 20 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione, la pulizia e la conservazione delle aree e delle opere, restano a carico dei soggetti attuatori fino all'avvenuta cessione di cui al comma 1 dell'articolo precedente. Fanno eccezione le sole aree verdi, la cui manutenzione, la pulizia e la cura resterà in carico ai soggetti attuatori o agli aventi causa, anche dopo la cessione delle opere.
2. L'onere della manutenzione e della conservazione delle aree e delle opere è trasferito al Comune anche nel caso di cessione a seguito di collaudo parziale di cui all'articolo 18, comma 5, limitatamente alla parte collaudata e ceduta e nel caso di presa in consegna anticipata, di cui all'art. 18, comma 8.
3. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dai soggetti attuatori o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dai soggetti attuatori; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 15.
4. Fino all'avvenuta cessione di cui al comma 1 dell'articolo precedente, i soggetti attuatori devono curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino alla cessione resta in capo ai soggetti attuatori ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione.

ART. 21 - VALIDITA' DELLA CONVENZIONE.

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

ART. 22 - 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. 23 - 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. 24 - PENALI

1. La violazione degli obblighi previsti nella presente convenzione sarà contestata dall'Amministrazione Comunale agli inadempienti tramite diffida consistente nella intimazione a ripristinare o ad attuare – entro 30 giorni dal suo ricevimento – gli obblighi e gli adempimenti pattuiti. L'inosservanza della diffida comporterà al/i soggetto/i attuatore/i, in funzione della tipologia di inadempienza accertata e/o della continuativa inerzia rispetto agli adempimenti richiesti, il pagamento delle penali alla Amministrazione Comunale, come definite all'articolo 15, comma 6, della presente convenzione, salvo il risarcimento del maggiore danno e l'applicazione delle maggiorazioni di legge; restando impregiudicata la facoltà di promuovere da parte dell'A.C. la risoluzione della convenzione per inadempimento.
2. In caso di inottemperanza alle diffide emesse e al fine di ottenere anche l'incasso delle somme dovute a titolo di penali, il Comune è sin d'ora autorizzato dai soggetti attuatori a escutere la fidejussione cauzionali di cui al precedente art.15 nel periodo di vigenza della/e stessa/e e gli importi necessari ad eseguire le opere a fronte dell'accertata e continuativa inerzia da parte dei soggetto/i attuatore/i a provvedere agli adempimenti richiesti.
3. Qualora, scaduti i termini stabiliti dalla presente convenzione per la realizzazione delle opere

convenzionate, queste non risultino eseguite o non lo siano compiutamente, il Comune ha facoltà di provvedere alla esecuzione e/o alla ultimazione delle opere stesse, addebitando le spese scaduti i termini stabiliti dalla presente convenzione per la realizzazione delle opere convenzionate, maggiorate dagli interessi legali, salvo il maggiore danno. Il Comune è sin d'ora autorizzato dai soggetti attuatori a trattenere l'importo indicato nella fidejussione prestata a garanzia di cui all'art.15 della presente convenzione.

ART. 25 - CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per l'Emilia Romagna, sede/sezione di Reggio Emilia.
2. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione nell'esecuzione del contratto ai sensi dell'articolo 11, è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto.

ART. 26 - DISPOSIZIONI SULLA PRIVACY

Ai sensi degli artt. 13-14 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.15 e ss potranno contattare il Titolare o il Responsabile all'indirizzo mail privacy@comune.casalgrande.re.it oppure recandosi presso l'ufficio Protocollo del Comune utilizzando l'apposito modulo.

Il Responsabile della protezione dei dati (DPO) designato dal titolare ai sensi dell'art.37 del GDPR è disponibile scrivendo dpo@tresinarosecchia.it. L'informativa completa può essere richiesta all'ufficio preposto, oppure scrivendo a privacy@comune.casalgrande.re.it oppure consultabile sul sito del Comune.

ART. 27 - SPESE, TRASCRIZIONE E ASPETTI FISCALI

1. 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 afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei soggetti attuatori.
2. I soggetti attuatori rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
3. I soggetti attuatori autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

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

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

I SOGGETTI ATTUATORI

.....
.....
.....

per il Comune di Casalgrande
Il Responsabile del Settore "Pianificazione
Territoriale" (arch. Giuliano Barbieri)

.....