

Schema di Convenzione Urbanistica

per l'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata PP157 "CALEIDOSCOPIO"

L'anno ....., il giorno ..... del mese di ....., in Correggio, Via  
..... avanti a me Notaio dottor ....., sono presenti:

-l'ing. Fausto Armani, nato a Reggio Emilia il 21 dicembre 1964, domiciliato, per ragioni di carica in Correggio (RE), presso la Residenza Comunale in Corso Mazzini n.33, che interviene ed agisce in questo atto non in proprio ma nella sua veste di dirigente dell' Area Tecnica: V° Settore – Pianificazione Territoriale e quindi in nome e per conto del Comune di Correggio, codice fiscale 00341180354, autorizzato alla stipula della presente convenzione con deliberazione della Giunta Comunale n... del ....., divenuta immediatamente esecutiva, d'ora in poi chiamato "COMUNE";

E

-l'arch. Luca Borghi nato a ..... il ..... in qualità di presidente del Consiglio di Amministrazione di Andria Società Cooperativa di abitanti S.c.r.l., con sede a Correggio (RE), in via Sante Mussini 9, codice fiscale ed iscrizione al Registro Imprese di Reggio Emilia n. 00430260356;

PREMESSO

- che la presente convenzione disciplina l'attuazione delle previsioni del PRG relative all'area distinta al N.C.T. del Comune di Correggio al Foglio 24 mappali 73, 181, 310, 413 e 407 parte di mq 6.449 di proprietà della ditta ANDRIA S.c.r.l., e al Foglio 24 mappali 414, 415 e 412 parte di proprietà del Comune di Correggio pari a 951 mq;
- che le aree sopracitate, di superficie complessiva pari a 7.400 mq sono classificate dal Vigente P.R.G. in zona B6 – di ristrutturazione a destinazione prevalentemente residenziale e che la sua attuazione viene assoggettata ad intervento urbanistico preventivo come previsto dall'art 64 delle NTA del PRG;
- che la Giunta Comunale con delibera n. 17 del 19 Febbraio ha autorizzato la ditta ANDRIA srl alla presentazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "PP157" sito in Via Mandriolo Superiore, comprendente nel progetto di ristrutturazione urbanistica complessivo anche le aree catastalmente individuate al Foglio 24 mappali 407 parte e 408 di complessivi 603 mq di proprietà di Andria srl e destinate a viabilità e parcheggi;
- che è stato redatto il Piano particolareggiato di iniziativa privata presentato in data 4 aprile 2019 e protocollato ai numeri 8565-8567-8568, successivamente integrato con protocollo n.11203 del 2 maggio 2019 e protocollo n.14441 del 6 giugno 2019;
- che, a seguito dell'espletamento delle procedure di legge, il Piano Particolareggiato di iniziativa privata è stato approvato con delibera di Giunta Comunale n \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ immediatamente eseguibile e risulta composto dai seguenti elaborati:

- tav. 1 Rilievo plano-altimetrico
- tav. 2 Planimetria, indici e distanze
- tav. 3 Aree di cessione
- tav. 4 Schema reti fognarie Bianche e Nere

tav. 5.1 Reti: ill pubblica, verde e pavimentazioni  
tav. 5.2 Reti: Gas, acqua e energia elettrica  
tav. 6 Profili longitudinali e planivolumetrico  
Relazione Tecnica descrittiva  
Norme Tecniche di Attuazione  
Schema di Convenzione  
Relazione Geologico-tecnica  
Valutazione di clima acustico  
Relazione di non Assoggettabilità a VAS  
Relazione Fotografica

Tutto ciò premesso e considerato si conviene e si stipula quanto segue

ART. 01 – CONFERMA DELLE PREMESSE.

Le premesse del presente atto, gli elaborati e la documentazione di seguito richiamata, anche se non materialmente allegata, ma conservata agli atti del Comune di Correggio, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ART. 02 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE.

La presente convenzione ha per oggetto la disciplina da seguire nell'attuazione del Piano particolareggiato di iniziativa privata relativa all'area individuata in premessa al fg. 24 mappali 73, 181, 310, 413, 407, 408, 414, 415 e 412 parte, in conformità alla normativa ed alle previsioni di P.R.G., come approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_. Detto Piano Particolareggiato si intende facente parte del presente atto anche se non materialmente allegato.

ART. 03 – DESTINAZIONI E DATI PROGETTUALI.

Le aree oggetto della presente convenzione ricadono in zona "B6- di ristrutturazione a destinazione prevalentemente residenziale" e sono soggette a Piano particolareggiato ai sensi dell'art. 64 delle vigenti norme di attuazione del P.R.G.

Il progetto di Piano Particolareggiato, denominato "PP157" ed interessante una superficie territoriale di 7.400 mq oltre ad una superficie di 631 mq esterna al perimetro di comparto, prevede i seguenti indici e parametri urbanistici:

- Indice di utilizzazione territoriale= 0,33 mq di SC per mq di St
- Superficie territoriale = 7.400 mq
- Superficie Fondiaria complessiva= 3.648 mq
- Superficie per opere di U1 e U2= 3.752 mq
- Aree di cessione esterne al comparto= 631 mq

e i seguenti indici e parametri edilizi:

Indici edilizi				
Lotto	Superficie fondiaria	SC massima	SU massima	n. alloggi

1	2476	1.826	1.530	17
2	1172	616	530	6
Totale	3.648	2.442	2.060	23

-Altezza massima ml. 12,00

-Distanza minima degli edifici dai confini di proprietà esterne al comparto D1 = ml. 5,00

-Distanza dai confini di zona D2 = ml. 5,00

L'uso prevalente è la destinazione d'uso residenziale, con possibilità d'insediare attività direzionali fino al 30% della Superficie Complessiva ammessa, previo reperimento degli standard.

#### ART. 04 – ONERI A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI.

Gli oneri a carico delle ditte ANDRIA S.c.r.l. quale soggetto attuatore sono i seguenti:

- Assunzione dell'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal progetto approvato;
- Versamento della quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, e del costo di costruzione se ed in quanto dovuti, sulla base della vigente normativa regionale;
- Cessione gratuita al Comune di Correggio delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate e delle relative aree di insidenza, ad avvenuto loro collaudo. La cessione delle opere avverrà con stipula di atto notarile le cui spese saranno a carico della ditta proprietaria o dei loro aventi causa;
- Presentazione della fidejussione a garanzia degli impegni assunti, da rilasciare prima del ritiro dei permessi di costruire delle opere di urbanizzazione come da specifiche di cui al successivo art.11.
- Manutenzione e gestione delle aree destinate a verde pubblico attrezzato e dei parcheggi drenanti di uso pubblico: a tale scopo, prima del collaudo delle opere di urbanizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, dovrà essere costituito un consorzio o un condominio di utenti che impegnano i soggetti attuatori o i loro aventi causa a tali adempimenti; in ogni caso, con la sottoscrizione del presente atto le ditte proprietarie si impegnano a garantire l'avvenuto attecchimento delle alberature previste per la durata di anni 3 dall'avvenuto collaudo delle opere di cui all'art. 9 ed alla loro eventuale sostituzione con estensione della medesima garanzia in caso di essiccamento delle piante messe a dimora

#### ART. 05 – PROCEDURE, EFFICACIA E VARIANTI AL P.P.

Il piano particolareggiato manterrà la propria efficacia per 10 anni dalla data di approvazione, mentre il connesso permesso di costruire avrà validità come da normativa vigente al momento del rilascio, salvo adeguamenti e proroghe ai sensi di legge.

Le opere di urbanizzazione previste nel piano approvato dovranno essere realizzate entro il termine di efficacia del piano attuativo previsto pari a 10 anni dalla data della sua approvazione.

Non costituiscono varianti al presente Piano Particolareggiato le eventuali limitate modifiche descritte all'art. 8 delle Norme tecniche, che si intendono qui espressamente richiamate. Dette modifiche dovranno essere comunque avvallate ed autorizzate dai competenti uffici della Amministrazione Comunale.

#### ART. 06 – OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Per opere di urbanizzazione primaria si intendono le seguenti opere previste nell'ambito del progetto di Piano particolareggiato:

- gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- la pubblica illuminazione, le reti e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;
- gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento;
- le infrastrutture verdi urbane con prevalente funzione ecologica ambientale

Le opere di urbanizzazione secondaria previste all'interno del presente PP sono evidenziate nella tavola n.03 ed all'art.4 delle Norme Tecniche di Attuazione.

In sede di predisposizione e rilascio del permesso di costruire del progetto esecutivo, potranno essere apportate limitate modifiche purchè non venga alterata l'impostazione complessiva e sostanziale del Piano Particolareggiato e vengano rispetto agli indici di P.R.G.

#### ART. 07 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Le opere di urbanizzazione, di cui al precedente articolo, verranno realizzate dai Soggetti Attuatori sulla base del progetto esecutivo approvato e rilasciato nel rispetto dello schema di massima contenuto nelle tavole progettuali di P.P. e delle eventuali prescrizioni degli Enti gestori delle reti ENEL, GAS-ACQUA e TELEFONO nonché del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale e di ARPAE.

Le opere di urbanizzazione previste, dovranno essere oggetto di un unico permesso di costruire.

In ogni caso i permessi di costruire delle abitazioni potranno essere rilasciati soltanto successivamente al permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

L'esecuzione delle opere dovrà avvenire a perfetta regola d'arte e, nel corso dei lavori, il Comune potrà verificare la corrispondenza delle stesse ed il rispetto degli obblighi assunti con il presente atto, mediante sopralluoghi periodici da parte di Funzionari dei propri competenti settori.

L'efficienza, la manutenzione e la pulizia delle opere realizzate è a completo carico del Soggetto Attuatore fino a quando le opere stesse non saranno cedute al Comune. Saranno pure a carico del Soggetto Attuatore la responsabilità civile per eventuali danni a terzi.

Il Soggetto Attuatore si obbliga inoltre a:

- apportare quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori reputino necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi, senza che il soggetto attuatore acquisti il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi;
- assoggettarsi alle eventuali disposizioni impartite a seguito delle verifiche periodiche nel corso dei lavori che il Comune potrà disporre, mediante sopralluoghi da parte di funzionari dei propri Servizi competenti, per accertare la corrispondenza delle opere eseguite ed il rispetto di tutti gli obblighi assunti con il presente atto.

Le eventuali varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione riguardanti modifiche esecutive di dettaglio e le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, così rilevate d'intesa tra il promotore e l'Unione, costituiscono automatico aggiornamento del presente atto d'obbligo. Nel caso contrario, in presenza di consistenti variazioni della natura e/o

qualità delle opere, saranno invece apportate le dovute modifiche/integrazioni al presente atto d'obbligo, nell'ambito della necessaria variante edilizia.

ART. 08 - CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo verranno realizzate dai Soggetti Attuatori sulla base del progetto esecutivo approvato e rilasciato nel rispetto dello schema di massima contenuto nelle tavole progettuali del Piano particolareggiato.

ART. 09 – VIGILANZA E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

I Soggetti Attuatori sono tenuti a comunicare all'Ufficio tecnico Comunale la data di inizio dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

La vigilanza in corso d'opera compete al predetto Ufficio tecnico Comunale.

Il Soggetto Attuatore si impegna a dare comunicazione dell'ultimazione delle opere ed a presentare la domanda di collaudo secondo le modalità e la disciplina normativa vigenti al momento di detta richiesta.

Entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla richiesta inoltrata dai Soggetti Attuatori per l'accertamento della conformità ai relativi progetti esecutivi, delle opere di urbanizzazione eseguite, con riferimento ai comparti funzionali, l'Ufficio tecnico Comunale è tenuto ad eseguire sopralluogo in contraddittorio con i Soggetti Attuatori medesimi, rilasciando agli stessi o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, in assenza di comprovati e estrinsecati motivi ostativi, il relativo certificato di collaudo.

In ipotesi di mancata effettuazione del citato sopralluogo nei termini di 60 (sessanta) giorni dall'inoltrata richiesta, così come in caso di mancato rilascio del certificato di collaudo entro il termine di 60 (sessanta) giorni dall'eseguito sopralluogo senza che siano stati notificati ai Soggetti Attuatori adempimenti da effettuare, le opere di urbanizzazione realizzate si intendono implicitamente accettate dall'Amministrazione Comunale di Correggio, ogni eccezione al riguardo fin d'ora rimossa.

All'atto del rilascio del certificato di collaudo o, quantomeno, alla scadenza dei termini sopracitati, l'Amministrazione Comunale s'impegna ad acquisire le aree su cui sono state realizzate le opere di urbanizzazione; dalla stessa data saranno a carico dell'Amministrazione Comunale gli oneri per la fornitura dell'energia elettrica sulla linea pubblica, oltre che le spese della manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di cui sopra.

Dal collaudo eseguito, entro i termini di 60 (sessanta) giorni o con il silenzio assenso, l'Amministrazione Comunale avrà 30 (trenta) giorni per approvare la presa in carico delle opere di urbanizzazione, e nei successivi 30 (trenta) giorni dovrà essere sottoscritto l'Atto Notarile di cessione gratuita delle opere di urbanizzazione.

ART. 10 – CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE A OPERE DI URBANIZZAZIONE

La proprietà interessata provvederà a cedere gratuitamente, ai sensi e per gli effetti dell'Art. 22 L.R. n° 47/78 e dell'Art. 8 della Legge 765/67, entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuto rilascio del certificato di conformità edilizia, le aree di cui sono state realizzate tutte le opere di urbanizzazione. Le spese notarili relative alla suddetta cessione sono a carico della ditta proprietaria.

ART. 11 – GARANZIE FINANZIARIE.

Il soggetto attuatore, a garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni dalla presente convenzione, si impegna a prestare al momento del ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, apposita garanzia a favore del Comune di Correggio a mezzo fidejussione bancaria o assicurativa pari al 100% (cento/ cento) del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione, pari a 385.000,00 (trecentoottantacinquemila/00 euro), complessivi di IVA e spese tecniche ai sensi di legge, come risultante dalla relazione finanziaria allegata al progetto di PP.

Nel contratto fidejussorio deve essere escluso il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui al 2° comma dell'Art. 1944 del Codice Civile e l'Istituto fidejussore deve impegnarsi a soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta dal Comune e senza attendere la sentenza giudiziaria. Tale garanzia potrà essere estinta solo quando, a seguito dell'adempimento delle obbligazioni garantite, il Comune provveda alla restituzione dell'atto a titolo di svincolo, ovvero all'invio di formale lettera di liberazione.

ART. 12 – CESSAZIONE DELLE GARANZIE FINANZIARIE.

Le garanzie finanziarie cesseranno al momento della stipula dell'atto notarile di cessione delle opere di urbanizzazione all'Amministrazione Comunale, secondo quanto prescritto al precedente art. 10. La Amministrazione Comunale provvederà allo svincolo della garanzia finanziaria entro 15 giorni dall'avvenuta stipula dell'atto notarile di cessione.

ART. 13 - REALIZZAZIONE DEI FABBRICATI IN PROGETTO

L'esecuzione dei fabbricati in progetto e di quanto previsto nel Piano particolareggiato è subordinata al rilascio del regolare permesso a costruire ai sensi della vigente legislazione, saranno esonerate degli oneri di urbanizzazione mentre saranno assoggettati al pagamento del contributo sul costo di costruzione, se ed in quanto dovuto, sulla base delle norme vigenti al momento della richiesta del permesso a costruire.

L'edificazione degli edifici deve avvenire con regolare richiesta di Permesso di Costruire che può essere rilasciato anche prima della completa realizzazione delle opere di urbanizzazione.

In riferimento alla disposizione di cui all'art.58 delle N.T.A. di PRG vigente, tale per cui è obbligatoria la dotazione di minimo 2,5 mq/alloggio per locali ad uso servizi condominiali comuni, è consentita la realizzazione di tale superficie nell'ambito di intervento residenziale "Casa Mia" previsto nell'area di proprietà comunale concessa in diritto di superficie alla Fondazione "Dopo di Noi".

Il locale, concepito come "sala di comunità" e laboratorio, sarà eseguito a totale spese del Soggetto Attuatore e destinato ad iniziative volte a favorire l'incontro e la conoscenza tra persone diverse nonché lo sviluppo di relazioni di amicizia, solidarietà e scambio. All'interno del "Laboratorio" potranno essere svolte iniziative ludico-culturali e sociali (quali a titolo d'esempio: incontri di gruppi di lettura, laboratori teatrali, laboratori creativi, accoglienza, accompagnamento e ristoro di visitatori del quartiere "Coriandoline", feste di quartiere) nonché assemblee ed incontri pubblici organizzati dall'Amministrazione Comunale.

Il Laboratorio sarà parte integrante della struttura residenziale "Casa Mia" e verrà ceduto dal Soggetto Attuatore alla Fondazione "Dopo di Noi" che ne resterà proprietaria per tutta la durata del diritto di superficie, periodo in cui la Fondazione dovrà garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e la corretta gestione. Alla scadenza del diritto di superficie il locale sarà acquisito gratuitamente al patrimonio comunale e l'atto di cessione è a completo carico del soggetto cedente. Per quanto di competenza della Fondazione "Dopo di Noi" nel presente atto, si

rinvia alle dichiarazioni ed agli impegni assunti con l'Amministrazione Comunale e presso questa depositati, che pur non materialmente allegati al presente atto ne costituiscono parte integrante.

ART. 14 – TERMINE DI INIZIO E ULTIMAZIONE DEI LAVORI.

I concessionari dovranno iniziare i lavori inerenti la realizzazione del Piano Particolareggiato nel termine massimo di 1 (uno) anno dal rilascio del permesso di costruire.

La realizzazione e conseguente cessione delle aree ed impianti di urbanizzazione primaria, come la costruzione degli edifici previsti nel Piano Particolareggiato, dovrà essere ultimata nel termine massimo di 10 (dieci) anni a decorrere dalla data di stipulazione della presente convenzione.

ART. 15 - ABITABILITÀ E AGIBILITÀ DEI FABBRICATI

L'abitabilità e l'agibilità dei fabbricati del Piano Particolareggiato potrà essere concessa solo dopo l'accertamento da parte dell'Amministrazione Comunale che le opere, gli impianti di urbanizzazione primaria siano stati ultimati e funzionanti almeno per la parte indispensabile a servire i fabbricati, e cioè le fognature, rete Gas – Acqua, reti Telecom, reti Enel e viabilità di accesso ai lotti.

Per quanto attiene ai manti di usura della viabilità e alla sistemazione delle aree verdi di arredo urbano, queste potranno essere ultimate anche dopo l'occupazione dei fabbricati, ma in ogni caso entro la validità del permesso a costruire rilasciate per l'esecuzione delle opere.

L'abitabilità e agibilità dell'ultimo alloggio è condizionata al completamento della "sala di comunità", di cui al precedente art.13, così come disciplinato all'art.11 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato.

ART. 16 – SANZIONI CONVENZIONALI.

L'inadempimento degli obblighi assunti con il presente atto, salve le sanzioni previste al riguardo dalle norme vigenti in materia, dà diritto al Comune di Correggio di trattenere, se del caso, in tutto o in parte a seconda dell'entità della violazione commessa, la cauzione prestata e/o provvedere a suo insindacabile giudizio, laddove sia possibile, alla realizzazione d'ufficio di quanto premesso, con spese a carico dei lottizzanti, che si siano resi inadempienti.

ART. 17 - RAPPORTO TRA LE ATTUALI PROPRIETÀ E I SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA

Nell'ipotesi di successione a qualsiasi titolo a terzi dell'attuale proprietà, o per atto mortis causa e tra vivi ed in particolare, in quest'ultima ipotesi, per compravendita o permuta, di alcune o di tutte le particelle immobiliari interessate dal Piano Particolareggiato, gli aventi causa subentreranno in ogni obbligo ed onere contratti dalle ditte lottizzanti, assunto con la sottoscrizione della presente convenzione, non ancora oggetto di adempimento, esonerando in tal modo le ditte sottoscrittrici dell'atto de quo da ogni responsabilità in proposito, ogni eccezione fin d'ora rimossa, a condizione che le ditte stesse abbiano integralmente trasferito, facendone espressa menzione nei relativi rogiti, ai propri acquirenti od aventi causa, tutti i patti e le clausole contenute nella presente convenzione e sempreché i compratori medesimi si siano sostituiti, a favore del Comune di Correggio, nella prestazione delle garanzie totali e parziali di cui ai precedenti articoli.

ART. 18 - CONTROVERSIE.

La decisione di ogni controversia inerente e conseguente all'attuazione della presente convenzione è demandata ad arbitri, il cui collegio sarà costituito da n° 2 membri nominati rispettivamente, uno dal

Comune di Correggio ed uno dalla ditta stipulante, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, entro 20 (venti) giorni dalla richiesta fatta da chi ne abbia interesse.

Gli arbitri così nominati, accettata l'investitura, stabiliranno le modalità e la procedura di emanazione del lodo il quale dovrà comunque essere adottato entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'avvenuta accettazione degli arbitri stessi, nel pieno rispetto del principio del contraddittorio e con procedura rituale.

Qualora i due membri nominati non concordino sul contenuto della descrizione da emettere, gli stessi provvederanno alla nomina di un terzo arbitro.

Nell'ipotesi di ulteriore disaccordo, il terzo membro del collegio sarà nominato dal presidente del Tribunale di Reggio Emilia, a richiesta di uno o di entrambi i membri del Consiglio arbitrale.

Gli oneri inerenti e conseguenti saranno a carico della parte soccombente.

#### ART. 19 – SPESE E COMPETENZE.

Gli atti pubblici di ratifica ed attuazione della presente convenzione verranno stipulati avanti un Notaio designato dalla Ditta proprietaria.

Tutte le spese di stipula, registrazione e trascrizione della presente convenzione e dei successivi atti di cessione delle aree saranno a carico proprietaria del Soggetto Attuatore.

LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO.

Firmati all'originale: