

COMUNE DI CORREGGIO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA
PRIVATA IN VARIANTE AL P.R.G. NELL'AREA SITA
ALL'INTERNO DEL VILLAGGIO INDUSTRIALE IN
VIA DEL LAVORO ANGOLO VIA GIANFRANCESCHI
– DENOMINATO L.16 –

PROGETTO

Proprietà : A.MOR S.R.L.
CORSO MAZZINI N° 14
42015 CORREGGIO (RE)
C.F. e P.IVA: 02801640356

Progetto: **dessau** studio

di Turci Dott. Dino, Gazzetti Ing. Silvia e Associati
Viale V. Veneto, 2/i – 42015 Correggio (RE)
Telefono e Fax: 0522/691606
e-mail info@dessau.it – internet www.dessau.it
C.F. e P.IVA 00745110353

Descrizione: SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA

Data: LUGLIO 2021

Agg.: **NOVEMBRE 2021**

Allegato:

C

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE
DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA IN
ZONA DI ESPANSIONE ARTIGIANALE – INDUSTRIALE (D3) NEL
COMPARTO DENOMINATO “L16” ALL'INTERNO DEL
VILLAGGIO INDUSTRIALE DI VIA PER CARPI.**

Tra le parti:

- FAUSTO ARMANI, nato a Reggio Emilia il 21 Dicembre 1964, ed ivi residente in Via Cà Marastoni n° 15, agente non per sé ma esclusivamente nella sua qualità di Dirigente del Settore Territorio e Patrimonio del Comune di Correggio, in nome e per conto del Comune di Correggio;

e

- GIORGIO BOSI, nato a Correggio R.E. il 17.06.1955 e residente a Modena V.le Sagittario Traversa G n. 19/4 , in qualità di legale rappresentante della ditta A.MOR srl con sede in Correggio R.E. C.so Mazzini n.14, CF.02801640356;

PREMESSO

- 1) Che l'area interessata dal Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato L16 all'interno del Villaggio Industriale di Via Per Carpi ha una superficie territoriale di mq. 20.382 con destinazione Artigianale – Industriale, così come da progetto di Piano Particolareggiato presentato all'Amministrazione Comunale in data _____, a seguito Autorizzazione Comunale con Delibera G.M. n _____ del _____

2) che l'area oggetto dell'intervento di complessivi mq. 20.329 circa, è costituita da un appezzamento di terreno censito al N.C.T. di Correggio, come di seguito specificato :

Fg.	Mapp.le	Superficie
43	424	3.348
43	425 parte	126
43	426	2.942
43	427	2.278
43	619	1.207
43	668	2.947
43	616	500
43	669	7.034
TOTALE	mq.	20.382

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ARTICOLO - 01

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

ARTICOLO - 02

Nella presente Convenzione si disciplina quanto previsto dall'Art. 22 delle L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni e quanto previsto dagli Art. 70, 73 e 78 delle N.T.A. del P.R.G. vigente per i commi di competenza.

ARTICOLO - 03

Gli indici urbanistici previsti dal progetto di Piano Particolareggiato sono i seguenti:

TABELLA "A": Dati di Piano Particolareggiato:

- Superficie Territoriale Catastale =mq . 20.382
- Indice di Utilizzazione Territoriale da PRG mq./mq. 0,44 S.C.

Soluzione 1 (realizzazione di due lotti divisi);

- Superficie Fondiaria (lotti 1+2)
(6.729 + 9.750) =mq. 16.479
- Superficie Complessiva di progetto lotto 1 =mq. 2.055
I.F.= 0,3054
- Superficie Complessiva di progetto lotto 2 =mq. 4.000
I.F.= 0,4103

Soluzione 2, (realizzazione di un unico lotto)

- Superficie fondiaria unico lotto =mq 16.479
- Superficie Complessiva di progetto mq. 6.055
- Indice di utilizzazione Fondiaria I.F. 0.3674

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

DA P.R.G.: 5% P2
 V2 + P2 = 15% DI S.F. di cui
 10% V2

DA P.R.G. P2 824 = 824/25 = 33 P.A.
 S.F. mq. 16.479 x 0,15 = 2.472
 V2 mq. 1.648 < 1.665

DA PROGETTO P2 n. 33 Posti Auto
DA PROGETTO Verde V2 mq. 1.665>1.648

PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

Sup. Complessiva mq. 6.055 / 130 = 47 P.A.

Totale Parcheggi P1 + P2 = 47 + 33 = 80 P.A.

Parcheggi demoliti per tre accessi su via Gianfranceschi n° 13

Da realizzare 80 + 13 = 93 P.A.

Realizzati in progetto 81 P.A.

Da monetizzare 12 P.A.

ARTICOLO - 04

Gli oneri a carico delle ditte proprietarie sono i seguenti:

- assunzione degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel progetto di P.P.;
- cessione gratuita al Comune di Correggio delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate e delle relative aree di insistenza, ad avvenuto loro collaudo;
- assunzione degli oneri relativi alla manutenzione e gestione delle aree destinate a verde attrezzato e dei parcheggi drenanti di uso pubblico P1, e P2.

ARTICOLO - 05

Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle indicate all'Art. 31 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, e consistono in strade e parcheggi, illuminazione pubblica, verde attrezzato, reti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'acqua, rete telefonica.

ARTICOLO - 06

La realizzazione delle opere di cui al precedente articolo viene assunta dalla ditta proprietaria, la quale si impegna ad eseguirle a propria cura e spese, in conformità ai progetti esecutivi approvati dal Comune di Correggio e dai rispettivi Enti gestori delle reti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'acqua, e telefonica.

ARTICOLO - 07

Le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria sono quelle che verranno indicate nel progetto esecutivo, da approvarsi da parte dell'Amministrazione Comunale. In particolare, le strade ed i parcheggi dovranno essere corredati della relativa segnaletica orizzontale e verticale, da concordarsi con i competenti uffici comunali e le reti tecnologiche dovranno essere allacciate agli impianti gestiti dagli Enti competenti.

ARTICOLO - 08

Le opere di urbanizzazione di cui all'Art. 5 dovranno essere ultimate entro i termini che verranno definiti in sede di rilascio della relativo permesso di costruire, e comunque entro 10 anni dalla data di stipula della presente convenzione.

Le autorizzazioni di abitabilità e di agibilità degli edifici realizzati all'interno del Piano Particolareggiato potranno essere rilasciate solo ad avvenuto COLLAUDO delle opere di urbanizzazione da parte del Ufficio Tecnico Comunale. Sarà comunque possibile, in assenza di collaudo, ottenere l'autorizzazione di abitabilità e/o agibilità degli edifici a seguito di attestato di FUNZIONALITA' da parte dell'ufficio Tecnico.

ARTICOLO - 09

La ditta proprietaria è tenuta a comunicare all'U.T.C. del Comune di Correggio la data di inizio, nonché di sospensione e ripresa, delle opere di urbanizzazione.

La vigilanza in corso d'opera compete al predetto U.T.C., il quale potrà disporre l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità degli stessi dal progetto approvato.

Il sopralluogo di verifica per l'accertamento della conformità delle opere di urbanizzazione ai relativi progetti esecutivi sarà eseguito da funzionari dell'U.T.C. in contraddittorio e previo accordo con i tecnici nominati dalle ditte proprietarie, entro e non oltre 60 giorni dalla data di inoltro della richiesta.

Ad avvenuto esito positivo della visita ed in assenza di comprovati ed estrinsecati motivi ostativi, verrà rilasciato alle ditte proprietarie o ai loro aventi causa a qualsiasi titolo, il relativo certificato di collaudo delle opere ed il relativo verbale di consegna in carico all'Amministrazione Comunale (anche relativo a singoli stralci).

All'atto del rilascio del certificato di collaudo e del verbale di consegna, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione sarà a carico del Comune di Correggio.

ARTICOLO - 10

A garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni previsti dagli articoli precedenti, contestualmente alla stipula della presente convenzione le ditte proprietarie si impegnano a prestare fidejussione bancaria od assicurativa a favore del Comune di Correggio, di importo pari al **100%** del costo di realizzazione stimato delle opere di urbanizzazione previste (**EURO 334.000**).

ARTICOLO - 11

Le garanzie finanziarie di cui all'Art. 10 cesseranno al momento della stipula dell'atto notarile di cessione delle opere di urbanizzazione all'Amministrazione Comunale, secondo le modalità prescritte al precedente Articolo.

ARTICOLO - 12

La costruzione dei fabbricati dovrà avvenire secondo le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato e nel rispetto della vigente normativa edilizia.

Le costruzioni ammesse sono subordinate al rilascio dei relativi permessi di costruire ai sensi della legge 10/77 e della L.R. del 25/11/2002 n°31.

I permessi di costruire saranno esonerati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria, mentre resteranno assoggettati al pagamento degli

oneri di urbanizzazione secondaria per le opere non realizzate direttamente, nonché del contributo sul costo di costruzione - se ed in quanto dovuto - sulla base delle tabelle vigenti al momento del rilascio dei permessi di costruire.

ARTICOLO - 13

Nell'ipotesi di successione di terzi alla Ditta stipulante, a qualsiasi titolo, per decesso o atto tra vivi, ed in particolare, in quest'ultima ipotesi, per compravendita delle particelle immobiliari interessate alla presente convenzione, gli aventi causa degli stipulanti subentreranno in tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione, quanto meno nelle parti residue alla data della stipula dell'atto, con esonero dei danti causa da ogni responsabilità in proposito, ogni eccezione fin d'ora rimossa, all'espressa condizione che gli stessi abbiano integralmente trasferito, facendone espressa menzione nei relativi rogiti ai propri aventi causa, tutti i patti e le clausole previste dalla presente convenzione e sempreché i compratori medesimi si siano sostituiti nella presentazione della garanzia a favore del Comune di Correggio di cui al precedente art. 10.

ARTICOLO - 14

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 della Ditta proprietaria.

ARTICOLO - 15

La decisione di ogni controversia inerente e conseguente all'attuazione della presente convenzione è demandata ad un collegio arbitrale costituito da due membri nominati rispettivamente uno dal Comune di Correggio ed uno dalla Ditta stipulante, suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo, entro 20 (venti) giorni dalla richiesta di chi ne abbia interesse.

Gli arbitri così nominati, accettata l'investitura del lodo, dovranno emettere lo stesso entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla predetta investitura, nel rispetto del principio del contraddittorio e con procedura irrituale.

Qualora i due arbitri nominati non concordino sul contenuto della decisione da emettere, essi provvederanno alla nomina di un terzo arbitro, in ipotesi di ulteriore disaccordo sulla nomina, il terzo membro del collegio arbitrale sarà nominato dal Presidente del Tribunale di Reggio Emilia, a richiesta di uno dei due arbitri.

Tutti gli oneri inerenti e conseguenti all'arbitrato saranno a carico della parte soccombente.

ARTICOLO - 16

In caso di inosservanza da parte della Ditta concessionaria, o dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo, degli obblighi assunti con la presente convenzione, si richiamano le sanzioni di legge.