

**PROGETTO URBANISTICO – ACCORDO OPERATIVO**  
(L.R. 21.12.2017 N. 24)

**SCHEMA D'AMBITO DP1 DEL PSC IN ZONA PRODUTTIVA**

**SCHEMA CONVENZIONE ATTUATIVA  
CON CRONOPROGRAMMA E  
NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**

SOGGETTI ATTUATORI: **BENEVELLI srl**

**PERLA VERDE srl**

**GZ srl**



*Progetto Urbanistico Generale*

**BELLEI GIANCARLO**  
geometra

**PONTI GIANLUCA**  
architetto

*Progettazione civile, industriale, urbanistica*

Via Emilia Ovest n. 21/A – 42048 Rubiera (Reggio Emilia)  
Tel. 0522626348-0522629909 Telefax 0522626229 e-mail: [studiochoros@tin.it](mailto:studiochoros@tin.it)



## PREMESSA

Il presente schema di convenzione urbanistica è stato redatto ai sensi dell'art. 38, comma 3, lett. b) della L.R. 24 del 21.12.2017, che testualmente recita:

*“b) la convenzione urbanistica, nella quale sono definiti gli obiettivi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dal privato, il cronoprogramma degli interventi e le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche previste dal progetto urbano di cui alla lettera a);”*

Su richiesta del responsabile del 4° Settore (Territorio e Attività economiche) del Comune di Rubiera arch. Ponz de Leon Pisani Giuseppe, nel presente schema di convenzione sono state inserite nei vari articoli anche le norme tecniche d'attuazione del PUA e la disponibilità dei soggetti attuatori ad eseguire lavori di sistemazione di parte di Via per Salvaterra, nel tratto che verrà utilizzato come sede della Ciclovia regionale ER13, a scomputo degli oneri dovuti dai medesimi per la costruzione dei fabbricati sui singoli lotti e fino alla copertura di detti oneri.



## **CONVENZIONE URBANISTICA CON NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno     del mese     dell'anno     in Rubiera     innanzi a me Dr.     Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di     sono presenti i Signori:

- Benevelli Alberto (Cod. Fisc.: BNVLRT56C13H628G) nato a Rubiera (RE) il 13 marzo 1956, in qualità di legale rappresentante della società Benevelli srl (Cod. Fiac. e P. IVA: 01863920359) con sede in Via Salerno 28, Rubiera (RE);
- Corradini Ella (Cod. Fisc. CRRLLE33E59D037O) nata a Correggio (RE) il 19 maggio 1933 in qualità di legale rappresentante della società Perla Verde srl (Cod. Fisc. e P. IVA: 00276030350) con sede in Via XXV Aprile n. 70, Casalgrande (RE);
- Zanasi Enrica (Cod. Fisc. ZNSNRC64S54H628D) nata a Rubiera (RE) il 14 novembre 1964 in qualità di legale rappresentante della società GZ srl (Cod. Fisc. e P. IVA: 02349430351) con sede in Via A. Corradini n. 2, Rubiera (RE);

soggetti nel seguito del presente atto denominati anche semplicemente “Proponenti” o “Soggetti Attuatori”.

Detti comparenti, della cui identità personale e qualifica io notaio sono certo, rinunciano d'accordo tra loro e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni e quindi mi chiedono di ricevere il presente atto mediante il quale, in conformità a quanto disposto con Delibera del Consiglio Comunale in data     n.     , convengono quanto segue.

### **PREMESSO CHE**

- BENEVELLI srl è proprietaria delle aree site in Rubiera, Via Salvaterra e precisamente: Catasto Terreni, Comune di Rubiera, Fg. 28, particelle 407, 408, 409, 450, 459, 482, 484, 487, 488, 490, 492, 495, 497, 504, 508, 511, 513, 514 e 516 (*Nota 1*);
- PERLA VERDE srl è proprietaria dell'area sita in Rubiera, Via Salvaterra e precisamente: Catasto Terreni, Comune di Rubiera, Fg. 28, particelle 110, 469, 481 e 483 (*Nota 1*);
- GZ srl è proprietaria dell'area sita in Rubiera, Via Salvaterra e precisamente: Catasto Terreni, Comune di Rubiera, Fg. 28, particelle 498, 500, 502, 507, 510 e 512;
- parte di tali aree sono gravate da una servitù di elettrodotto ad alta tensione (132 KV) denominato “SE Rubiera-Rubiera Nord n. 155” gestito da TERNA RETE ITALIA SpA;
- i Proponenti dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree sopra indicate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione urbanistica attuativa;

- il progetto urbanistico di attuazione della Scheda d'Ambito DP1 del PSC in Via Salvaterra prevede la realizzazione di una superficie complessiva (SC) edificabile a fini produttivi industriali-artigianali di mq 43.205,70 sull'area avente una superficie territoriale (ST) pari a mq 144.019;
- il progetto urbanistico è così composto:
  - A) Elaborati grafici
    - Tav. 1/9 Estratti PSC e RUE, planimetrie catastali, inquadramento aereofotografico (Google Maps) in scala 1:5000 e 1:2000
    - Tav. 2/10 Rilievo generale plano-altimetrico in scala 1:1000
    - Tav. 3/11 Planimetria generale: zonizzazione in scala 1:1000
    - Tav. 4/12 Planimetria generale: Planivolumetrico in scala 1:1000
    - Tav. 5/13 Sezioni in scala 1:500 e 1:100
    - Tav. 6/14 Particolare nuova viabilità in progetto con innesto alla rotatoria e a Via per Salvaterra in scala 1:200
    - Tav. 7/15 Schema pubblica illuminazione e schema rete distribuzione energia elettrica in scala 1:1000
    - Tav. 8/16 Schema Rete fognature bianche e nere in scala 1:1000
    - Tav. 7/15 Schema Rete distribuzione acqua e gas metano in scala 1:1000
    - Tav. 8/16 Schema Rete telefonia in scala 1:1000
    - Tav. 9/17 Schema rete distribuzione acqua e gas metano in scala 1:1000
    - Tav. 10/18 Schema rete telefonica in scala 1:1000
  - B) Elaborati descrittivi
    - Relazione tecnica illustrativa con documentazione fotografica
    - Relazione economico-finanziaria con computo metrico estimativo opere di urbanizzazione pubbliche
    - Schema Convenzione urbanistica attuativa con Norme Tecniche d'Attuazione
    - Relazione paesaggistica
    - Relazione Previsionale di clima acustico (DPCA)
    - Relazione invarianza idraulica e fognature
    - Relazione geologica e geotecnica con modellazione sismica
- il piano urbanistico dovrà essere realizzato in conformità all'Accordo Operativo ed alla presente Convenzione attuativa ed in particolare si attua attraverso i seguenti atti e strumenti:
  - 1) sottoscrizione Accordo Operativo che comprende l'approvazione progetto urbanistico;
  - 2) sottoscrizione notarile della Convenzione Attuativa Urbanistica contenente le Norme Tecniche d'Attuazione;
  - 3) progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria pubbliche e richiesta del relativo Permesso di Costruire;

- progettazione e richieste dei Permessi di Costruire per i fabbricati da realizzarsi sui singoli lotti dove il rilascio del Permesso di Costruire dovrà essere successivo a quello delle opere di urbanizzazione;
- i Proponenti non sottoscrivono la presente Convenzione in solido tra loro, ma proporzionalmente alla superficie territoriale inserita nel piano urbanistico più appresso meglio definito, e così con le seguenti percentuali:  
 Benevelli srl = 71,37% (Settantuno virgola trentasette)  
 Perla Verde srl = 11,25% (Undici virgola venticinque)  
 GZ srl = 17,38% (Dicisette virgola trentotto ).

### **TUTTO CIÒ PREMESSO**

i Proponenti stipulano e convengono quanto segue.

#### **Art. 1 - CONFERMA DELLE PREMESSE**

Le premesse, così come tutti gli atti allegati e/o richiamati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

#### **Art. 2 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

La presente Convenzione urbanistica ha per oggetto la regolamentazione dei contenuti, degli obblighi, delle norme tecniche d'attuazione e dei programmi di realizzazione degli interventi previsti nell'Accordo Operativo di cui gli elaborati progettuali in premessa richiamati fanno parte, così come approvato dalla Deliberazione del Consiglio Comunale in data n. , relativo all'area sita in Via Salvaterra, inserita nella Scheda d'Ambito DP1 del PSC vigente nel Comune di Rubiera approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale in data 23.10.2016 n. 52, e comprendente le aree censite al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 28, mappali: 110 (parte), 407, 408, 409, 450 (parte), 459, 469, (parte), 481, 482, 483 (parte), 484 (parte), 487 (parte), 488, 490, 492, 495, 497, 498, 500, 502, 504, 507, 508, 510, 511, 512, 513, 514 e 516 per una superficie territoriale totale di mq 144.019.

#### **Art. 3 – NORMATIVA E DATI PROGETTUALI**

La redazione del progetto urbanistico è stata eseguita in attuazione delle disposizioni di cui alla Scheda d'Ambito DP1 del PSC, delle Norme Tecniche d'Attuazione del RUE vigenti nel Comune di Rubiera e della L.R. 21.12.2017 n. 24, con i seguenti principali indici, parametri e prescrizioni:

A) DATI DELLA SCHEDA D'AMBITO DP1

Superficie territoriale (ST) = mq 177.270

Indice di utilizzazione territoriale (UT) = 0,30 mq/mq ST

Superficie fondiaria (SF) = non definita

Superficie coperta totale (SC) = mq 53.181

Altezza massima = non definita

Superficie permeabile = mq 37.401

Verde pubblico = non definito

#### B) DATI DI PROGETTO

Superficie territoriale (ST) = mq 144.019

Indice di utilizzazione territoriale (UT) = 0,30 mq/mq ST

Superficie fondiaria (SF) = mq 106.182

Superficie coperta totale (SC) = mq 43.205,70

Altezza massima = mt. 14,00 salvo maggiori altezze dovute ad impianti tecnologici e magazzini verticali computerizzati (indicativamente nelle tavole di progetto si è riportato un magazzino dell'altezza di mt. 27,00)

Piani interrati = è consentita la possibilità di costruire locali interrati o seminterrati in funzione di esigenze tecnologiche o per servizi all'attività produttiva. In questo caso, prima dell'esecuzione degli scavi, dovrà essere richiesto, a cura del richiedente il permesso di costruire, il parere autorizzativo preventivo di competenza alla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia-Romagna.

Distanza fra fabbricati = mt. 10,00

Distanza dai confini di proprietà = mt. 5,00 nel rispetto di VL = 0,5

Distanza da elettrodotto = mt. 18,00 (asse) e comunque quella fornita da TERNA ITALIA SpA da interpellare a cura del richiedente il Permesso di Costruire

Verde pubblico = mq 14.761 (al netto della viabilità e dei parcheggi)

Posti auto pubblici = n. 30 oltre a posti per biciclette e motocicli. I parcheggi pubblici andranno progettati e realizzati con le caratteristiche di cui all'art. 17.1 delle N.T.A. del RUE vigente.

Superficie permeabile = 30% ST pari a mq 43.205,70 (tra pubblico e privato)

Destinazione d'uso = produttivo industriale-artigianale (usi 5.1, 5.2, 5.3 e 5.4 come definiti dal RUE vigente).

Superficie totale da cedere al Comune assoggettata ad uso pubblico (verde, strade, parcheggi) = mq 17.968.

#### **Art. 4 – INDIVIDUAZIONI SINGOLI LOTTI EDIFICABILI E RELATIVI INDICI URBANISTICI-EDILIZI**

Sull'area in esame sono ammessi i seguenti interventi:

- realizzazione opere di urbanizzazione;
- realizzazione attrezzature per il territorio, comprese in esse il verde pubblico generale ed i percorsi ciclo-pedonali;

- costruzione di nuovi fabbricati;
- qualsiasi intervento, in accordo con la presente convenzione, sui fabbricati esistenti dopo la loro costruzione.

Si riporta nella seguente *Tabella* l'elenco dei lotti edificabili individuati dal progetto (Tavv. 3/11 e 4/12) con i relativi indici urbanistici-edilizi più significativi che dovranno essere rispettati nella stesura dei progetti dei fabbricati, fatto salvo quanto diversamente indicato negli articoli che seguono.

<b>LOTTI</b>	<b>SF mq</b>	<b>SC mq</b>	<b>Area permeabile interna ai lotti</b>
<b>1</b>	78.735	30.837,16	11.678
<b>2</b>	16.000	7.509,25	2.844
<b>3</b>	11.447	4.859,29	1.841
<b>TOTALE</b>	106.182	43.205,70	16.363

#### **Art. 5 – IDENTIFICAZIONE ONERI A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI**

Gli oneri a carico dei soggetti attuatori per la realizzazione dell'Accordo Operativo di cui il piano urbanistico di che trattasi fa parte, così come descritti e riportati negli elaborati del progetto di piano medesimo, consistono:

- a) nella cessione gratuita al Comune di Rubiera delle aree per le opere di urbanizzazione primaria pubbliche;
- b) nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pubbliche all'interno del comparto DP1;
- c) nell'assunzione dei costi relativi al collaudo delle opere di cui sopra ed agli altri servizi tecnici relativi alla progettazione delle opere medesime;
- d) nella realizzazione del verde pubblico attrezzato;
- e) nell'assunzione dell'eventuale quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- f) nella prestazione delle necessarie garanzie finanziarie.

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

#### **Art. 6 – CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA PUBBLICHE E SECONDARIA**

I Soggetti Attuatori promettono di cedere a titolo gratuito, ciascuno per i propri diritti, al Comune di Rubiera che accetta, le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria pubbliche iden-

tificate al Catasto Terreni del Comune di Rubiera al foglio 28 con i mappali 407, 408, 409, 450, 459, 504, 508, 511, 513, 514, 516, di proprietà della società Benevelli srl estese complessivamente mq 17.968.

La cessione di cui sopra avverrà dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 9.

Le aree di cessione dovranno essere prive di servitù attive, passive e gravami di alcun genere, fatta eccezione per la servitù esistente di elettrodotto come individuata in premessa ed il diritto di passaggio con qualsiasi mezzo a favore dei lotti 1, 2 e 3 del comparto DP1.

Le proprietà rinunciano all'iscrizione dell'ipoteca legale.

Gli effetti attivi e passivi della cessione gratuita si intendono riferiti al momento della cessione delle aree stesse.

E' garantita dalla Benevelli srl la piena proprietà e la libera disponibilità delle aree suddette, nonché la loro completa libertà da ipoteche, contratti agrari o altri diritti di prelazione, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere.

#### **Art. 7 – REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E LORO CARATTERISTICHE TECNICHE**

I soggetti attuatori si obbligano a realizzare, a proprie cure e spese, in conformità ai progetti esecutivi da approvarsi con apposito titolo abilitativo, le seguenti opere di urbanizzazione interne al comparto:

- strada veicolare;
- spazi di sosta e parcheggi pubblici;
- marciapiedi e percorsi pedonali-ciclabili;
- rete gas metano ed acquedotto;
- linee distribuzione energia elettrica e rete telefonica fissa;
- reti delle fognature per acque nere e bianche compresi sistemi di regolazione dell'invarianza idraulica;
- illuminazione pubblica;
- verde pubblico con piantumazione.

La progettazione esecutiva dovrà essere redatta secondo i contenuti e gli standard della vigente normativa in materia, in conformità alle indicazioni e/o prescrizioni degli Enti gestori dei servizi e degli uffici comunali competenti, anche in relazione al contesto generale dell'intervento.

I prezzi unitari da utilizzare per la redazione del Computo Metrico Estimativo dovranno essere desunti dal Prezziario della Camera di Commercio di Reggio Emilia nell'ultima edizione disponibile e/o dal prezziario della Regione Emilia-Romagna. I prezzi mancanti saranno desunti per analogia dai prezzi dei suddetti listini e/o con riferimento al mercato.

I soggetti attuatori dovranno provvedere a consegnare all'Amministrazione Comunale su supporto informatico, una volta terminato l'intervento, quale documento da allegare al collaudo finale, il progetto delle opere "come costruito" (as built).

#### **Art. 8 – MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Con caratteristiche di priorità temporale o contestualmente alla costruzione dei fabbricati in progetto saranno realizzate le opere di urbanizzazione primaria pubbliche come sopra elencate.

E' possibile la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pubbliche per stralci funzionali che dovranno essere individuati nel progetto delle opere di urbanizzazione medesime.

Nel titolo abilitativo alla costruzione delle opere di urbanizzazione primaria potranno essere indicati tempi più lunghi per l'ultimazione dei lavori rispetto ai previsti tre anni, tempi che dovranno comunque essere concordati con i competenti Uffici Comunali e con le Aziende erogatrici dei pubblici servizi.

#### **Art. 9 – REALIZZAZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

In sede di presentazione del progetto delle opere di urbanizzazione primaria, sarà nominato un "Responsabile dell'intervento per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione pubbliche", scelto fra i tecnici dell'Amministrazione Comunale, a cui competeranno le attività tecnico-amministrative relative alla verifica dei contenuti del progetto oltre a quelle connesse al procedimento interno, fino ad avvenuta presa in consegna delle opere stesse.

Tale responsabile terrà i contatti con i Professionisti incaricati dai soggetti attuatori per i servizi tecnici di progettazione e direzione dei lavori, fornendo le informazioni e prescrizioni che si rendessero necessarie durante l'iter realizzativo delle opere.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pubbliche sarà:

- assunta a totale carico dei soggetti attuatori che avranno facoltà di affidarne l'esecuzione ad imprese di loro gradimento e fiducia; dette imprese dovranno essere in possesso dei requisiti professionali per eseguire i lavori e di tutta la documentazione di legalità richiesta dalla normativa vigente in materia;
- sottoposta alla vigilanza ed al collaudo tecnico e funzionale, anche in corso d'opera, di un Collaudatore individuato prima dell'inizio dei lavori a cura e spese dei soggetti attuatori.

I soggetti attuatori ed i loro successori e aventi causa a qualsiasi titolo sono tenuti a comunicare al Responsabile dell'intervento ed al Collaudatore di cui sopra, la data di inizio nonché dell'eventuale sospensione e ripresa dei lavori, con l'obbligo, da parte del Direttore dei Lavori, di fornire al Responsabile dell'intervento ed al Collaudatore ogni dato ed informazione utili o ri-

levanti al fine di consentire l'alta sorveglianza dei lavori ed il corretto sviluppo del procedimento.

La vigilanza in corso d'opera compete al Collaudatore che può disporre l'eventuale sospensione dei lavori stessi in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo che non siano preventivamente state autorizzate dall'Amministrazione.

Previo parere favorevole del Responsabile dell'intervento e del Collaudatore, al fine del rilascio del certificato di regolare esecuzione e agibilità di tutti o parte dei fabbricati eventualmente costruiti, potrà essere rilasciato collaudo parziale o certificato di regolare esecuzione parziale, da parte del Collaudatore stesso, finalizzato alla verifica della funzionalità delle opere di urbanizzazione di pertinenza dei fabbricati, o parte di essi, di cui viene richiesta l'agibilità.

Il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere rilasciato tempestivamente e comunque entro 3 (tre) mesi dalla comunicazione dell'avvenuta ultimazione delle opere medesime, sempreché le opere realizzate non vengano contestate.

La presa in carico delle opere, comprese le aree di sedime, da parte dell'Amministrazione Comunale avverrà di norma entro 3 (tre) mesi dal collaudo definitivo e comunque non oltre un anno dalla suddetta comunicazione dell'ultimazione dei lavori qualora questi non siano stati contestati.

La manutenzione delle opere di urbanizzazione resterà a carico dei soggetti attuatori e loro aventi causa fino alla presa in carico delle medesime da parte dell'Amministrazione Comunale.

#### **Art. 10 – RECINZIONI – ACCESSI CARRAI E PEDONALI**

Le recinzioni a delimitazione dei lotti sono ammesse. L'area di sedime dei muretti di recinzioni dovrà essere tutta all'interno della proprietà privata per quanto attiene ai confini con le aree pubbliche, mentre potrà essere in asse sulla linea di confine tra le proprietà private confinanti.

Gli accessi carrai dovranno avere cancelli che si aprono (scorrevoli o ad ante) verso l'interno del lotto e sul fronte strada potranno essere a filo della recinzione; non è quindi prescritto uno spazio esterno al cancello stesso per la sosta di un'auto che attenda di entrare.

Gli accessi sono stati indicati nelle tavole grafiche di progetto secondo un criterio razionale di posizionamento dei fabbricati all'interno dei tre lotti; nell'ipotesi di un diverso posizionamento di detti accessi (o nella modifica del numero degli stessi) le nuove ubicazioni non dovranno creare ostacoli per la viabilità veicolare, ciclabile e pedonale. In ogni caso tali modifiche dovranno essere autorizzate con apposita pratica edilizia (se non inserite nel progetto di richiesta del Permesso di Costruire del fabbricato o degli esecutivi delle opere di urbanizzazione).

### **Art. 11 – QUOTA PARTE DEGLI ONERI DI U2**

Gli oneri di urbanizzazione secondaria nella quota gravante sui soggetti proprietari, in relazione ai progetti esecutivi dei fabbricati, verranno corrisposti dai richiedenti i titoli abilitativi in conformità ai parametri vigenti in riferimento agli stessi titoli abilitativi alle costruzioni.

### **Art. 12 – GARANZIE FINANZIARIE**

A garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente Convenzione, i soggetti attuatori, contestualmente alla stipula dell'atto pubblico di ratifica della presente Convenzione urbanistica, prestano fidejussione a favore del Comune di Rubiera o polizza cauzionale rilasciata dalle Imprese autorizzate, pari al 50% (cinquanta per cento) del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pubbliche, comprensivo di oneri per la sicurezza ed il collaudo, risultante dalla Relazione finanziaria allegata al progetto di piano; conseguentemente la fidejussione ammonta complessivamente ad € 00**0.000,00** ( mila) così suddivisa:

- Benevelli srl € **0.000,00** (mila)
- Perla Verde srl € **0.000,00** (mila)
- GZ srl **00000** ( mila)

Nei contratti fidejussori deve essere escluso il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del C.C., secondo comma, e l'Istituto deve impegnarsi a soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune di Rubiera.

### **Art. 13 – CESSAZIONE DELLE GARANZIE PRESTATE**

Le garanzie finanziarie relative alle opere di urbanizzazione primaria pubbliche di cui al precedente art. 12, cesseranno ad avvenuto collaudo e presa in carico delle stesse da parte del Comune di Rubiera.

Tuttavia la garanzia potrà essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita ed il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione per effetto dell'emissione del certificato di collaudo parziale o del certificato di regolare esecuzione parziale.

### **Art. 14 – ESECUZIONE DEL PIANO E RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI ALLA COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI**

Il rilascio dei titoli abilitativi alla costruzione degli edifici previsti dal piano urbanistico potrà avvenire solo ad avvenuto rilascio del titolo abilitante alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Modifiche che non incidono in maniera sostanziale sul planivolumetrico del piano urbanistico saranno possibili senza dover procedere a varianti al piano stesso.

### **Art. 15 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E DI U2**

Per la durata della presente Convenzione (anni 10, dieci, dalla data della stipula) gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) sono assolti integralmente mediante la realizzazione delle opere, mentre gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) ed il costo di costruzione, se dovuti, verranno corrisposti in sede di rilascio dei permessi di costruire relativi ai singoli interventi edilizi in base alle tariffe vigenti alla data di rilascio dei titoli abilitativi stessi.

### **Art. 16 – CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE E AGIBILITA' DEI FABBRICATI**

L'agibilità dei fabbricati realizzati all'interno del piano urbanistico di cui trattasi, potrà essere concessa qualora sia stato rilasciato il certificato di collaudo, o di collaudo parziale o il certificato di regolare esecuzione parziale, delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza.

### **Art. 17 – CRONOPROGRAMMA DEGLI INTERVENTI**

I soggetti attuatori, o loro aventi causa, si impegnano a richiedere il titolo abilitativo alla realizzazione di parte o di tutte le opere di urbanizzazione primaria, pubbliche e private, nel termine massimo di tre mesi dalla stipula della presente Convenzione salvo termini maggiori definiti dall'entrata in vigore di nuove leggi statali, regionali e/o comunali.

Il termine finale di realizzazione delle opere ed impianti di urbanizzazione primaria, pubbliche e private, con relativa consegna delle opere pubbliche al Comune di Rubiera e/o agli Enti ed Aziende interessate, viene fissato in anni 10 (dieci) dalla data di stipula della presente Convenzione salvo proroghe concordate con il Comune e/o con gli Enti contraenti o derivanti da nuove disposizioni legislative più favorevoli.

I Soggetti Attuatori si impegnano altresì a presentare i progetti per le costruzioni, anche parziali, all'interno dei singoli lotti e ad eseguirne i relativi lavori entro il termine di validità della presente convenzione urbanistica fissati in 10 (dieci) anni dalla data della sua sottoscrizione.

### **Art. 18 – SCOMPUTO OPERE**

I Soggetti Attuatori si rendono disponibili ad eseguire lavori di sistemazione di parte di Via per Salvaterra, nel tratto che verrà utilizzato come sede della Ciclovia regionale ER 13, a scomputo degli oneri dovuti dai medesimi per la costruzione dei fabbricati sui singoli lotti e fino alla copertura di detti oneri.

### **Art. 19 – VARIANTI**

Sono considerate varianti sostanziali del progetto urbanistico di cui in premessa, e pertanto sono subordinate all'approvazione di uno specifico progetto di variante e sottoscrizione di relativa nuova Convenzione:

- le modifiche sostanziali dell'impianto urbanistico;

- le modifiche alle quantità di aree attrezzate delle dotazioni territoriali;
- le modificazioni plano-volumetriche che alterino le caratteristiche tipologiche previste.

Sono invece considerate varianti non essenziali:

- minime modifiche dell'impianto urbanistico;
- accorpamento dei due lotti confinanti previsti nel progetto in unico lotto;
- escluso il caso di unione dei due lotti, trasferimento di potenzialità edificatorie attribuite ai singoli lotti in termini di SC (superficie complessiva) con un margine di variazione del 20% (venti per cento) sui singoli lotti e senza superare la SC totale dell'intervento;
- scostamenti del posizionamento dei passi carrai senza riduzione delle quantità previste di parcheggi e senza creare impedimenti in termini di viabilità e di barriere architettoniche;
- variazioni delle reti tecnologiche (gas, acqua, energia elettrica, telefono, fognature bianche e nere) se richieste o previo parere favorevole dell'Ente gestore interessato.

Tali modifiche verranno autorizzate mediante rilascio di variante al titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o dei fabbricati.

Nei limiti delle normali tolleranze di misurazione in fase di frazionamento sono consentite lievi variazioni alle dimensioni e superficie dei lotti e delle aree in genere.

#### **Art. 20 – RAPPORTI TRA I SOGGETTI STIPULANTI ED I LORO SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA**

Nel caso di alienazione di tutte o parte delle aree costituenti il piano urbanistico in esame e/o delle aree lottizzate, i soggetti attuatori potranno trasmettere agli acquirenti gli oneri ed obblighi di cui alla presente Convenzione senza il permanere della responsabilità solidale a condizione che gli acquirenti prestino relativa fidejussione parziale o totale in sostituzione di quella dei soggetti attuatori stessi la cui fidejussione verrà così liberata.

#### **Art. 21 – ONERI E SPESE**

Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto, comprese quelle di stipula e registrazione degli atti notarili, sono a carico dei soggetti attuatori.

I soggetti attuatori cedenti invocano a proprio favore i benefici fiscali di cui alle leggi vigenti nonché ogni ulteriore e maggiore vantaggio spettante in forza di successiva normazione legislativa, statale o regionale, oltreché regolamentare più favorevole adottata in materia.

#### **Art. 22 – CONTROVERSIE**

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione della presente Convenzione, che non fosse possibile comporre bonariamente in via amministrativa, è competente esclusivo il Foro di Reggio Emilia.

### **Art. 23 – SANZIONI**

In caso di inosservanza da parte dei soggetti attuatori degli obblighi assunti con la presente Convenzione si richiamano le sanzioni di legge se ed in quanto applicabili.

Inoltre il Comune di Rubiera provvederà all'escussione della fidejussione nel caso di:

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria entro i termini stabiliti previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fidejussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dalla relazione finanziaria del progetto di piano urbanistico;
- b) non collaudabilità delle opere realizzate; in tal caso la fidejussione verrà escussa a seguito di inottemperanza da parte dei soggetti attuatori rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti uffici tecnici, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate quantificate secondo le modalità di cui al precedente punto a).

Nelle ipotesi di cui ai punti a) e b), il Comune di Rubiera potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili, su aree ricomprese nel perimetro di piano.

Ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia le parti cedenti dichiarano:

- che la destinazione urbanistica delle aree oggetto del presente atto è quella risultante dal relativo certificato rilasciato dal Comune di Rubiera in data , che al presente atto in originale si allega;
- che dalla data di rilascio del detto certificato ad oggi non sono intervenute variazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

*<chiusura atto da parte del notaio>*

*Nota (1): Alcuni dei mappali indicati sono compresi solo in parte all'interno del perimetro di piano e verranno frazionati prima della stipula della presente Convenzione per le superfici sopra riportate.*