

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

SCHEDA D'AMBITO DP1 DEL PSC IN ZONA PRODUTTIVA

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

Versione 3: integra e sostituisce lo schema di Convenzione del 27.12.2021 e 6.10.2022

SOGGETTI ATTUATORI: E-COMER 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 – Cell. 3773686089 - Telefax 0522626229 - e-mail: choros@studiochoros.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, a scomputo degli oneri dovuti dai medesimi per la costruzione dei fabbricati sui singoli lotti e fino alla copertura di detti oneri, lavori di sistemazione di parte di Via per Salvaterra da adibirsi anche a pista ciclabile (Ciclovía regionale ER13).

Il progetto di sistemazione ed adeguamento di Via per Salvaterra, compresa la fase negoziale con le proprietà vicinali, dovrebbe concludersi prima del rilascio dei titoli edilizi delle opere private per poter quantificare lo scomputo degli oneri.

**CONVENZIONE URBANISTICA
CON CRONOPROGRAMMA E 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:

- (Cod. Fisc.:) nato a il , in qualità di legale rappresentante della società E-COMER srl (Cod. Fiac. e P. IVA: 02993980354) con sede in Via Magellano 27, Reggiolo (RE);
- Corradini Ella (Cod. Fisc. CRRLE33E59D0370) 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

- E-COMER srl è proprietaria delle aree site in Rubiera, Via per Salvaterra e precisamente: Catasto Terreni, Comune di Rubiera, Fg. 28, particelle 407, 408, 409, 450, 459, 482, 484, 487, 488, 489, 490, 491, 495, 497, 504, 508, 512, 513, 514 e 516;
- PERLA VERDE srl è proprietaria dell'area sita in Rubiera, Via per Salvaterra e precisamente: Catasto Terreni, Comune di Rubiera, Fg. 28, particelle 110, 469, 481 e 483;
- GZ srl è proprietaria dell'area sita in Rubiera, Via per Salvaterra e precisamente: Catasto Terreni, Comune di Rubiera, Fg. 28, particelle 498, 500, 502, 507, 508, 510 e 511;
- 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 PUA, progetto urbanistico attuativo della Scheda d'Ambito DP1 del PSC in Via per 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. 1/19 Estratti PSC e RUE, planimetrie catastali, inquadramento aereo fotografico;
- Tav. 2/20 Rilievo generale plano-altimetrico;
- Tav. 3/21 Rilievo plano-altimetrico e sezioni Via Salvaterra;
- Tav. 4/22 Planimetria generale: zonizzazione;
- Tav. 5/23 Planimetria generale: Planivolumetrico;
- Tav. 6/24 Innesto nuova viabilità alla rotatoria: Particolare;
- Tav. 7/25 Individuazione aree di urbanizzazione pubbliche e private. Superfici permeabili, Aree di cessione;
- Tav. 8/26 Sezioni 1-2 in progetto;
- Tav. 9/27 Sezioni 3-4-5-6 in progetto;
- Tav. 10/28 Schema fognature acque bianche e nere;
- Tav. 11/29 Schema pubblica illuminazione e rete distribuzione energia elettrica;
- Tav. 12/30 Schema Reti gas-acqua;
- Tav. 13/31 Schema Rete Telecom;
- Tav. 14/32 Elaborato allegato al documento di VALSAT.

Elaborati descrittivi

- Documento di VALSAT
 - Relazione tecnica illustrativa con documentazione fotografica
 - Relazione economico-finanziaria con computo metrico estimativo opere di urbanizzazione pubbliche
 - Schema Convenzione urbanistica attuativa completa di cronoprogramma e 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 il cronoprogramma e le Norme Tecniche d'Attuazione;

- 3) progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria pubbliche e private e richiesta del/i relativo/i Permesso/i di Costruire;
- progettazione e richieste dei Permessi di Costruire per i fabbricati da realizzarsi sui singoli lotti dove il rilascio del Permesso di Costruire stesso dovrà essere successivo a quello per le opere di urbanizzazione.

I Proponenti non sottoscrivono la presente Convenzione in solido tra loro, ma indicativamente in proporzione alle superfici di competenza inserite nel piano urbanistico più appresso meglio definito, e così con le seguenti percentuali:

E-Comer srl = 71,37% (Settantuno virgola trentasette)

Perla Verde srl = 11,25% (Undici virgola venticinque)

GZ srl = 17,38% (Diciasette 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 con Deliberazione del Consiglio Comunale in data n. , relativo all'area sita in Via per Salvaterra, inserita nella Scheda d'Ambito DP1 del PSC vigente nel Comune di Rubiera approvato con Deliberazione 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, 489 *parte*, 490 *parte*, 491 *parte*, 495, 497, 498, 500, 502, 504, 507, 508 *parte*, 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 vigente 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 = 30% della ST: mq 53.181

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 105.546

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 della 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 se non rilasciato in sede di approvazione del PUA.

Verde pubblico = mq 14.132,52 (al netto della viabilità principale).

Posti auto pubblici = n. 20 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 pubblica e privata).

Destinazione d'uso = produttivo industriale-artigianale (usi 5.1, 5.2, 5.3 e 5.4 come definiti dal RUE vigente) compresi servizi di pertinenza, tecnici ed accessori (uffici, alloggio custode o proprietà, eventuali locali a foresteria).

Superficie totale di cessione assoggettata ad uso pubblico (verde, strade, parcheggi, ciclabile) = mq 17.218.

Art. 4 – INDIVIDUAZIONE SINGOLI LOTTI EDIFICABILI E RELATIVI INDICI URBANISTICI-EDILIZI

Sull'area in esame sono ammessi i seguenti interventi:

- realizzazione opere di urbanizzazione pubbliche e private;
- realizzazione attrezzature per il territorio, comprese in esse il verde pubblico generale attrezzato ed i percorsi ciclo-pedonali;
- costruzione di nuovi fabbricati;
- qualsiasi intervento, in accordo con la presente Convenzione ed il periodo di validità della stessa, sui fabbricati esistenti dopo la loro costruzione.

Si riporta nella seguente *Tabella* l'elenco dei lotti edificabili individuati dal progetto di PUA 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.

LOTTI	SF mq	SC mq	Area permeabile interna ai lotti
1	78.217	30.835,91	14.241,59
2	16.000	7.509,15	3.468,11
3	11.329	4.860,64	2.244,89
TOTALE	105.546	43.205,70	19.954,59

Art. 5 – IDENTIFICAZIONE ONERI A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI

Nel rispetto del principio di scomputo secondo la vigente legislazione regionale 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 e direzione lavori 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;

- g) nell'eventuale realizzazione, se richiesto dal Comune contraente, di opere fuori comparto a scomputo oneri;
- h) nella realizzazione delle opere di urbanizzazione privata.

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

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

I Soggetti Attuatori promettono di cedere a titolo di scomputo oneri, ciascuno per i propri diritti, al Comune di Rubiera che accetta, le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria pubbliche come identificate nella Tav. 7/25 di progetto, in parte da stralciarsi con successivo frazionamento dai mappali interessati del Fg. 28 del Catasto Terreni del Comune di Rubiera estese complessivamente mq 17.218 circa.

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 e per 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 si intendono riferiti al momento della cessione delle aree stesse.

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

I Soggetti Attuatori si obbligano a realizzare, a proprie cure e spese ea titolo di scomputo oneri, 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 delle opere 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, ai fini dello scomputo, 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.

Considerate le ridotte dimensioni delle opere di urbanizzazione primaria pubbliche le stesse saranno realizzate in unico stralcio salvo ritardi dovuti ad Enti gestori dei pubblici servizi e non dipendenti dalla volontà dei Soggetti Attuari.

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 PUBBLICHE

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 lavori nonché dell'eventuale sospensione e ripresa dei lavori stessi, con l'obbligo, da parte del Direttore dei Lavori, di fornire al Responsabile dell'intervento ed al Collaudatore ogni dato ed informazione utili o rilevanti 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 ove necessario.

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 mentre 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 già 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, se dovuti e 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 ai medesimi 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 € 000.000,00 (mila/00) così suddivisa:

- E-Comer srl € 0.000,00 (mila/00)
- Perla Verde srl € 0.000,00 (mila/00)
- GZ srl 0.000 (mila/00)

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 abilitativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Il planivolumetrico riportato nelle tavole del PUA in esame costituisce indicazione di massima in relazione al posizionamento sui singoli lotti dei fabbricati, saranno quindi possibili spostamenti nel rispetto delle distanze minime dai confini e della VL 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, salvo accordo pubblico-privato per il loro scomputo totale o parziale.

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 pubbliche di pertinenza.

Art. 17 – SCOMPUTO OPERE

Si dà atto che per le opere di urbanizzazione realizzate direttamente dai Soggetti Attuatori si applicherà il criterio dello scomputo parziale o totale degli oneri dovuti afferenti il contributo di costruzione.

A richiesta del Comune contraente i Soggetti Attuatori si rendono inoltre disponibili ad eseguire lavori di sistemazione di Via per Salvaterra con funzione anche di Ciclovia regionale ER 13, a scomputo degli oneri dovuti dai medesimi per la costruzione dei fabbricati sui singoli lotti e fino alla copertura massima di detti oneri.

Art. 18 – CRONOPROGRAMMA DEGLI INTERVENTI

I Soggetti Attuatori, o loro aventi causa, si impegnano a rispettare il seguente cronoprogramma:
a) richiedere il titolo abilitativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, pubbliche e private, nel termine massimo di tre mesi dalla stipula della presente Convenzione salvo necessità di termini maggiori dovuti dall'entrata in vigore di nuove leggi statali, regionali e/o normative comunali. Entro il termine di mesi due dalla data di rilascio del suddetto titolo abilitativo i soggetti attuatori si impegnano ad iniziare, a loro cura e spese, i lavori relativi alle opere pubbliche, con particolare riferimento al parco, e a proseguirli senza interruzioni (salvo cause di

forza maggiore); contemporaneamente inizieranno anche i lavori per le opere di urbanizzazione private.

b) Il progetto di sistemazione di Via per Salvaterra, con funzioni anche di Ciclovia regionale ER13, completo di piano particellare e di fase negoziale con le proprietà vicinali, sarà completato prima della sottoscrizione della presente Convenzione così che, in caso di accordo bonario, potrà essere presentato il progetto esecutivo contemporaneamente al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione di cui al punto a) precedente per iniziare i lavori unitamente ai lavori per il parco.

c) Il termine finale per la realizzazione delle opere ed impianti di urbanizzazione private, così come il termine per la presentazione dei progetti per le costruzioni, anche parziali, all'interno dei singoli lotti è fissato in dieci anni 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.

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 pubbliche delle dotazioni territoriali;
- le modificazioni plano-volumetriche che alterino le caratteristiche tipologiche previste nelle destinazioni d'uso e negli indici edilizi-urbanistici.

Sono invece considerate varianti non sostanziali:

- minime modifiche dell'impianto urbanistico;
- accorpamento dei due lotti confinanti previsti nel progetto in unico lotto;
- escluso il caso di unione dei due lotti (nel qual caso il lotto è da intendersi come unico), trasferimento da un lotto ad altro di potenzialità edificatorie attribuite ai singoli lotti in termini di SC (superficie complessiva) con un margine di variazione del 20% (venti per cento) e comunque senza superare la SC totale dell'intervento;
- scostamenti del posizionamento dei passi carrai 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 dalla presente Convenzione 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 (CDU) 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: 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.