

COMUNE DI CASTELNOVO NE' MONTI

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

descrizione dei contenuti tecnici

ACCORDO OPERATIVO - EX. ART. 4, L.R. 21/12/2017 N. 24
"DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL
TERRITORIO" - RELATIVO ALLA NUOVA REALIZZAZIONE DI
INTERVENTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE NEL
COMUNE DI CASTELNOVO NE' MONTI, VIA ROMA 48.



COMMITTENZA

Immobiliare IL CENTRO srl
Via Rodolfo Morandi 21/B - 42035 Castelnovo Ne' Monti (RE)

PROGETTO ARCHITETTONICO

Arch. Tomas Ghisellini | TOMAS GHISELLINI ARCHITETTI
Via Pomposa, 58 - 44123 Ferrara (FE) | tel: 0532 64831
Via 47° Reggimento Fanteria, 8 - 73100 Lecce (LE) | tel: 0832 242281
mail: info@tomasghisellini.it

QUADRO GIURIDICO E SCHEMA CONVENZIONE

Avv. Federico Gualandi | GUALANDI & MINOTTI AVVOCATI
Via Altabella, 3 - 40126 Bologna (BO)
tel: 051 234050 | mail: info@studiogualandi-minotti.it

GEOLOGIA E GEOTECNICA

Dott. geol. Vittorio Monelli | GEOSTUDIO Geologi Associati
Via Franceschini, 26 - 42035 Castelnovo Ne' Monti (RE)
tel: 348 3227548 | mail: vittoriomonelli@gmail.com

VALUTAZIONE CLIMA ACUSTICO

Dott. Andrea Nicola | TEKNOACUSTICA
Via Orlandi, 32 - 43123 Parma (PR)
tel: 320 1510044 | mail: a.nicola@teknoacustica.it

spazio per ufficio tecnico

Data: dicembre 2021

oggetto elaborato:

Schema Convenzione Urbanistica

codice elaborato

AO.R.SCU

scala/e:

SCHEMA di CONVENZIONE URBANISTICA
PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO "ARR.a" DI VIA ROMA N. 48

tra le seguenti Parti:

IMMOBILIARE IL CENTRO S.r.l. (P.I.: 01555510351), con sede in Castelnovo ne' Monti, via R. Morandi n. 21/B, in persona del legale rappresentante geom. Giovanni Romei, nato a Castelnovo ne' Monti il 2.1.1957

(d'ora in poi indicata anche, per brevità: "*l'Attuatore*")

e

COMUNE DI CASTELNOVO NE' MONTI con sede in Castelnovo ne' Monti (RE), Piazza Gramsci 1, P.I. e C.F.: 00442010351, in persona di _____ il quale interviene in questo atto non in proprio ma nella sua veste e qualità di _____ allo scopo autorizzato con delibera di Consiglio Comunale n. ____ del _____

(di seguito anche: "*il Comune*")

si conviene e stipula quanto segue:

PREMESSO CHE:

- 1) l'Attuatore è proprietario dell'area posta in Castelnovo ne' Monti, via Roma n. 48, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati di Reggio Emilia, Fg. 39, part. 18, sub. 1, 2 e 3, e Catasto Terreni part. 691 (d'ora in poi: "*l'Ambito*");
- 2) l'Ambito è classificato dal Piano Strutturale Comunale approvato con delibera C.C. n. 30 del 31.3.2005 come ambito residenziale da riqualificare "*ARR.a*", oggetto di apposita scheda,
- 3) l'Ambito ha formato oggetto di Accordo Operativo sottoscritto in data _____, di cui la presente convenzione è destinata a formare parte integrante e costitutiva;
- 4) è ora necessario determinare convenzionalmente con l'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'articolo 38, c. 3, lett. b, e dell'art. 4, c. 5, della L.R. n. 24/2017 gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dall'attuatore e le garanzie finanziarie che i medesimi si impegnano a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche previste dal Progetto Urbano allegato all'Accordo Operativo; quanto al

cronoprogramma previsto dalle norme citate, esso è inserito nell'Allegato I all'Accordo Operativo denominato ""*Relazione tecnica descrittiva e cronoprogramma*"";

Tutto ciò premesso, fra le Parti si conviene e stipula quanto segue:

Articolo 1 - PREMESSE

1. Le premesse e gli atti ivi richiamati formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Articolo 2 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE.

1. La presente convenzione regola i reciproci rapporti ed obbligazioni tra il Comune e l'Attuatore in ordine alla attuazione dell'Ambito "ARR.a".
2. L'intervento, con relativi indici, parametri e monetizzazioni è descritto nella "*Relazione Tecnica Generale*" (Elaborato AO.R.RTG), e consiste nella realizzazione di un nuovo complesso architettonico a prevalente destinazione residenziale nel Comune di Castelnovo Ne' Monti, via Roma 48.
3. L'attuazione dell'Ambito avverrà mediante presentazione di appositi permessi di costruire, per le opere di urbanizzazione, e per gli interventi privati.

Articolo 3 – PARAMETRI

1. L'intervento ha i seguenti dati significativi:

CALCOLO Su-Sa REALIZZABILI			
	St (mq)	Ut	Su (mq)
St lotto	836	0,478	399,61
Su da acquistare secondo negoziazione in accordo pubblico-privato			150,00
Su lotto + Su acquistata			549,61
Su da classe energetica A+ (Rue, allegato E) calcolata su Su lotto + Sa acquistata			63,20
Su da materiali bioecologici e recupero acque meteoriche (Rue, allegato E) calcolata su Su lotto + Su acquistata			16,49

Su massima realizzabile			629,30
Su di progetto			618,80 Di cui: Su res: 434,50 Su comm: 184,30
Sa max realizzabile			309,40
Sa di progetto			305,55
SUPERFICIE PERMEABILE			
	St	Sp min 10%	Sp progetto
St lotto	836	83,6	351,40

DISCIPLINA PARCHEGGI			
Su totale	618,80		
Su residenziale	434,50		
Su commerciale	184,30		
parcheggi pubblici di urb. primaria PU1	standard	richiesta norma	progetto
Pu1 da uso residenziale U 1.1	15/37 Su res.	176,15	0,00
Pu1 da uso commerciale U 3.1	40/100 Su comm.	73,72	0,00
Pu1 totale		249,87	0,00
Verifica Pu1			249,87 mq di Pu1 da delocalizzare o monetizzare
parcheggi pertinenziali Pp	standard	richiesta norma	progetto
Pp da uso residenziale U 1.1	27/100 Su res.	117,32	208,85
Pp da uso commerciale U 3.1	27/100 Su comm.	49,76	0,00
Verifica Pp			49,76 mq di Pp

			uso 3.1 da monetizzare
prescrizioni RUE - allegato A -p.to B.13	n. alloggi	p.a. coperti richiesti	p.a. scoperti richiesti
Su < 50 mq	1	1	-
Su > 50 mq	5	5	5
n. totale p.a.		6	5
Progetto		6	0
p.a. da monetizzare		0	5

2. Relativamente alla SU di proprietà del Comune attuabile all'interno dell'Ambito, le Parti danno atto che la Società ha già versato al Comune un importo pari a 80.000,00 euro, che verrà considerato a titolo di anticipazione in sede di acquisto di detta capacità edificatoria. Le Parti si accorderanno in merito all'esatta quantificazione in termini di mq e di corrispettivo prima della sottoscrizione della presente convenzione.

Articolo 4 - CRONOPROGRAMMA E DURATA DELLA CONVENZIONE

1. Tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento dovranno essere iniziate e ultimate entro i termini stabiliti nel relativo permesso di Costruire, e realizzate secondo il cronoprogramma allegato all'Accordo Operativo, che prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione in 90 giorni e del complesso edificato nei successivi 21-24 mesi, per una durata complessiva dell'operazione di 24-27 mesi.
2. Il cronoprogramma potrà essere modificato su richiesta dell'Attuatore, senza che ciò comporti necessità di modifica della presente convenzione. In particolare, la modifica del cronoprogramma verrà disposta nel caso di accertate cause di forza maggiore o per esigenze di migliore programmazione degli interventi.
3. Il Comune, all'accertamento del mancato rispetto da parte dell'Attuatore della tempistica di cui al cronoprogramma, in maniera grave e ripetuta, assegnerà un congruo termine per l'adempimento non inferiore a trenta giorni.

4. In caso di accertamento del mancato rispetto da parte dell'Attuatore della tempistica afferente alle opere di urbanizzazione, il Comune, spirato inutilmente il termine di trenta giorni di cui al comma precedente, procederà ad escutere la fideiussione di cui al successivo art. 9.
5. La presente convenzione ha durata di anni 5 a far data dalla sua sottoscrizione.

Articolo 5 – ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. L'Attuatore si obbliga a realizzare a propria cura e spese, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, tutte le opere di urbanizzazione, tra cui lo spostamento del condotto scolmatore, comprese nell'Ambito e descritte nei seguenti elaborati grafici: AO.D.01, AO.D.02, AO.D.03, AO.D.04, AO.D.05 e AO.D.06.
2. Le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore; quanto al contributo di costruzione, si applica la D.A.L. n. 186/2018
3. Qualora il valore delle opere di urbanizzazione da realizzare risultante dal progetto definitivo risulti superiore a quello stimato in sede di PUA, l'Attuatore sarà comunque tenuto a norma delle disposizioni legislative in materia alla completa realizzazione delle opere, senza onere alcuno per il Comune.
4. Il contributo a carico dell'Attuatore da corrisondersi al ritiro del Permesso di Costruire, composto dal contributo sul costo di costruzione e dagli eventuali oneri di urbanizzazione ancora dovuti nonostante lo scomputo, verrà calcolato all'ottenimento del titolo abilitativo con riferimento ai valori tabellari vigenti a tale data.
5. L'agibilità dei singoli edifici è subordinata al completamento delle opere di urbanizzazione primaria autonomamente funzionali inerenti all'edificio per il quale si richiede l'agibilità stessa.
6. Tutte le opere di urbanizzazione (e le aree sulle quali sono state realizzate, qualora le stesse non siano state oggetto di cessione anticipata o non risultino comunque già di proprietà comunale) saranno trasferite a titolo gratuito al Comune di Castelnovo ne' Monti con rogito notarile da stipularsi entro tre mesi dal perfezionamento del collaudo. Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione saranno a carico del Soggetto Attuatore.

Articolo 6 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione saranno eseguite previa redazione del progetto relativo al titolo abilitativo sviluppato in base agli elaborati di cui all'art. 5 comma 1.
2. A seguito dell'ottenimento del titolo abilitativo, dette opere dovranno iniziare e terminare entro i termini del titolo stesso, salvo richieste di proroga.
3. Il direttore dei lavori e il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione sono nominati dall'Attuatore, con oneri a suo carico, e comunicati al Responsabile del procedimento per il Comune.

Articolo 7 – COLLAUDO E CESSIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

1. La conclusione effettiva dei lavori (eventualmente anche dei singoli stralci) deve essere attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra l'Attuatore, il Collaudatore, il Direttore dei lavori e l'impresa esecutrice dei lavori.
2. Il collaudatore è scelto dall'Attuatore fra i nominativi inseriti nella terna fornita dal Comune, entro l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione. Le spese del collaudo, ivi compreso l'onorario del collaudatore, sono a carico dell'Attuatore.
3. Il collaudo, che potrà avvenire anche nelle forme del certificato di regolare esecuzione ove sussistano i relativi presupposti, è effettuato su tutte le opere di urbanizzazione realizzate e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto al progetto esecutivo ed alle eventuali modifiche in corso d'opera condivise dal Comune.
4. Il collaudo e la conseguente consegna delle opere potrà essere parziale e per blocchi di opere finite e funzionali.
5. Entro sei mesi dalla data di sottoscrizione del verbale di fine lavori, ovvero tre mesi nel caso in cui si proceda nelle forme del certificato di regolare esecuzione, il collaudatore deve emettere il certificato di collaudo trasmettendolo al Responsabile del procedimento del Comune, per i relativi adempimenti di legge.
6. L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo (anche relativo ad un solo specifico stralcio) comporta la conseguente presa in carico manutentiva da parte del Comune e apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate. In particolare, le Parti

concordano che la titolarità dello scarico in fognatura del comparto permarrà a carico dell'Attuatore fino al collaudo delle opere di urbanizzazione.

7. La presa in carico da parte del Comune delle opere e la loro apertura all'uso pubblico comporterà la contestuale attribuzione allo stesso delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché della manutenzione delle opere.

Articolo 8 - AREE PRIVATE AD USO PUBBLICO

1. Con riferimento alle aree private ad uso pubblico, le Parti concordano che la pulizia e manutenzione delle superfici urbane sono a carico del Comune; restano in capo all'Attuatore i costi di conservazione, manutenzione ordinaria/straordinaria e cura di ogni parte e/o componente architettonica/strutturale/impiantistica interrata.

Articolo 9 – GARANZIE

1. L'Attuatore si impegna per sé e per i propri aventi causa, a qualsiasi titolo, a prestare idonee garanzie fideiussorie relativamente alle opere di urbanizzazione, producendo apposita fideiussione bancaria o assicurativa di importo pari ai lavori all'atto della richiesta del permesso.
2. Le garanzie devono includere la possibilità di escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi, a semplice richiesta con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al comma 2 dell'art. 1944 c.c. e con rinuncia ad avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'art. 1957 c.c.
3. Riduzioni parziali delle fideiussioni potranno essere effettuate ad avvenuto accertamento, da parte del Collaudatore, della regolare esecuzione di una parte delle opere da realizzare.
4. In ogni caso, le fideiussioni saranno restituite entro mesi 3 dall'esito positivo del collaudo.

ART. 10 – COSTITUZIONE DI SERVITÙ

1. La Società si impegna a costituire apposita servitù per il passaggio del condotto scolmatore, in favore del Comune, per la parte del suo sviluppo destinata ad attraversare l'area di sua proprietà all'interno dell'Ambito.

2. La Società si impegna inoltre a costituire servitù d'uso pubblico sulle aree private appositamente individuate negli elaborati grafici (marciapiedi e piazzetta su Via Roma).

ART. 11 - TRASFERIMENTI

1. Tutte le obbligazioni qui assunte dall'Attuatore si intendono assunte anche per i propri aventi causa a qualsiasi titolo.
2. L'Attuatore resta solidalmente obbligato con i propri rispettivi aventi causa nei confronti del Comune fin tanto che questi ultimi non forniscano le medesime garanzie fideiussorie.

Articolo 12 – CONTROVERSIE

1. Per la risoluzione di ogni eventuale controversia, che comunque si riferisca alla interpretazione ed alla esecuzione degli impegni assunti con la presente convenzione, è competente il Tribunale Amministrativo della Regione Emilia Romagna.

Articolo 13 – SPESE

1. Tutte le spese inerenti e conseguenti la formazione, registrazione stipulazione del presente atto, nonché ogni altro onere di registrazione e tassazione sono a totale carico dell'Attuatore, che beneficerà delle agevolazioni e/o benefici fiscali a loro più favorevoli.

per IMMOBILIARE IL CENTRO S.r.l.

per COMUNE DI CASTELNOVO NE' MONTI